

08.10.2021

✓ В Управление Федеральной  
антимонопольной службы по городу Москве

107078, Мясницкий пр-д, дом 4, стр. 1, Москва  
[to77@fas.gov.ru](mailto:to77@fas.gov.ru)

Заявитель (участник общества - продавца):

\_\_\_\_\_кая,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Заинтересованные лица:

Организатор торгов: ООО «СЕРВИТИ»  
ОГРН 117

\_\_\_\_\_ва, Климентовский пер., д. 10,  
стр. 3, каб. 19

\_\_\_\_\_ Садовая, д. 53,

\_\_\_\_\_иции: Орфанди  
Давел Георгиевич  
104003, Санкт-Петербург, проспект Тореза, д.

**Жалоба на действия организатора торгов при проведении торгов по реализации  
имущества ООО «АСОС»**

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.02.2021 (резолотивная часть объявлена 18.02.2021) по делу № А56-13302/2020 ООО «АСОС» (Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 53, лит.А; ИНН 4712021431, ОГРН 1044701650058) признано несостоятельным (банкротом), в его отношении открыта процедура конкурсного производства, исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложено на



Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.07.2021 по делу № А56-13302/2020 конкурсным управляющим должника утвержден Орфаниди Павел Георгиевич, член Союза арбитражных управляющих «Континент».

А.В. Терентьев являлся единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «АСОС» (далее – ООО «АСОС», Должник) за период с 29.10.2004 по 22.03.2018 (доля в размере 100 % участия в уставном капитале была подарена дочери –

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.10.2020 по делу №А56-13355/2020 (29.09.2020 - дата оглашения резолютивной части) Терентьев Александр Владимирович (дата рождения: 16.09.1963; место рождения: город Ленинград; адрес регистрации: 192286, РФ, Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 59, кв. 36; СНИЛС 008-952-311-54; ИНН 781610929405; далее – Должник) признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим утвержден член САУ «Авангард» (ОГРН 1027705031320, ИНН 7705479434, место нахождения: 105002, г. Москва, ул. Макаренко, д. 5, стр. 1А, пом. I, комн. 8, 9, 10).

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.05.2021 по делу №А56-13355/2020/сд.2 сделка дарения доли в размере 100% в уставном капитале ООО «АСОС» в г. Санкт-Петербург признана недействительной, доля

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2021 по делу №А56-13355/2020/сд.2 апелляционная жалоба А.А. Рогозиной оставлена без удовлетворения, возврат 100% доли ООО «АСОС» в г. Санкт-Петербург одобрен судом апелляционной инстанции.

01.03.2021. 12.05.2021 Орфаниди П.Г. опубликованы инвентаризационные описи имущества ООО «АСОС», в соответствии с которым в собственности ООО «АСОС» находятся 41 здание, 1 земельный участок, а также ООО «АСОС» обладает правами аренды в отношении трех земельных участков, расположенных по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество.

24.05.2021 Орфаниди П.Г. в Едином реестре сведений о банкротстве опубликовал отчет оценщика о стоимости указанного имущества, принадлежащего ООО «АСОС», включая права аренды земельных участков:

Право аренды земельного участка площадью 34 464 кв.м., кадастровый номер 47:03:1203003:195, и земельного участка площадью 13 536 кв.м., кадастровый номер 47:03:1203003:169 (предмет договора аренды: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 48 000 кв.м., кадастровый номер 47:03:1203003:169, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество, квартал № 127 выделы (28(ч), 30(ч), 33,34,37), квартал № 133 (части выделов 1,2,7,13,17);

Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 115 684 кв.м., кадастровый номер 47:03:1203003:133, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество квартал 133 выделы 3-5 (ч.), 7-9 (ч.), 13-15 (ч.);

Право аренды лесного участка, учетный номер части земельного участка № 893 с кадастровым номером 47:00:0000000:1 (кадастровый квартал 47:03:1203003), площадью 0,5

га, местоположение: Ленинградская область, Приозерский район, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество, квартал № 133 (части выделов 22, 24);

Право аренды лесного участка, учетный номер части земельного участка № 894 с кадастровым номером 47:00:0000000:1 (кадастровый квартал 47:03:1203003), площадью 2,91 га, местоположение: Ленинградская область, Приозерский район, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество, квартал № 133 (части выделов 13, 20).

Согласно отчету об оценке от 21.05.2021, составленному М

линость прав аренды земельных уча

ЗУ	Кадастровый номер	Оцениваемое право	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость
4	47:03:1203003:195	Аренда	34 464	25 000 тыс. руб
5	47:03:1203003:169	Аренда	13 536	13 700 тыс. руб
6	Квартал 47:03:1203003	Аренда	29 100	24 800 тыс. руб
7	Квартал 47:03:1203003	Аренда	5 000	5 300 тыс. руб.

21.06.2021 состоялось собрание кредиторов, на котором было принято решение: Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Асос».

25.09.2021 в газете Коммерсантъ и 26.09.2021 в Едином реестре сведений о банкротстве размещено объявление о проведении торгов по реализации имущества ООО «АСОС», включая права аренды на указанные земельные участки, все имущество должника продается одним лотом, включая права аренды.

Организатор торгов - ООО «СЕРЕНИТИ» (ОГРН 1177746305670 , ИНН 9705092769 , КПП 770501001, сайт в интернете - [www.torgiserenity.com](http://www.torgiserenity.com), e-mail: [torgiserenity@gmail.com](mailto:torgiserenity@gmail.com), адрес: 115035, г. Москва, Климентовский пер., д. 10, стр. 3, каб. 19, тел. +7-495-055-05-75)

1116195000679 , ИНН 6162100100

(л

Однако сообщение о торгах не содержит информацию об арендодателе и наличии согласия арендодателя на продажу прав аренды земельных участков, а также о наличии обременений реализуемых прав.

К отчету об оценке имущества приложены документы, на основании которых она проводилась, включая договоры аренды (стр.135 отчета об оценке):

Договор аренды лесного участка № 2-2008-12-192-Р от 16.12.2008 с Комитетом по природным ресурсам и охране окружающей среды Ленинградской области;

Договор аренды лесного участка № 22/Р-2014-12 от 30.12.2014 с Комитетом по природным ресурсам и охране окружающей среды Ленинградской области;

Договор аренды лесного участка № 21/Р-2014-12 от 30.12.2014 с Комитетом по природным ресурсам и охране окружающей среды Ленинградской области.

В соответствии с условиями договоров право аренды участков предоставляется сроком на 44, 49 лет.

**Договоры аренды лесных участков не содержат условия, позволяющие передавать право аренды третьим лицам, более того пункт 16 Договора аренды лесного участка № 2-2008-12-192-Р от 16.12.2008 прямо запрещает арендатору без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу.**

Включение имущественных прав должника в конкурсную массу, в соответствии с положениями ст. 131 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее- Закон о банкротстве), наряду с имуществом должника не исключает необходимости последующей проверки правовой возможности отчуждения имеющихся у должника таких имущественных прав, наличия на то ограничений в силу закона или договоров, заключенных с должником, соблюдения иных требований закона, предъявляемых при реализации имущества должника в соответствии с положениями этого Закона. Имущественные права аренды, которыми должник не вправе был распорядиться без согласия собственника, не могут быть переданы другому лицу без его воли только лишь по одному основанию, связанному с признанием арендатора должником (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.10.2019 по делу № А03-12464/2012).

Согласно правовой позиции Верховного Суда РФ, изложенной в Определении от 08.09.2016 по делу № А60-37449/2015, если права и обязанности должника-банкрота по договору аренды не могут быть переданы третьим лицам, то имущественные права по этому договору не могут быть включены в конкурсную массу, а, следовательно, прекращение права аренды должника не затрагивает права и законные интересы его конкурсных кредиторов.

Кроме того, в соответствии с условиями Договора аренды лесного участка № 21/Р-2014-12 от 30.12.2014 **право аренды участка обременено правами аренды третьих лиц.**

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК РФ извещение о проведении торгов, в том числе, должно содержать о существующих обременениях продаваемого имущества.

В соответствии с п. 2 ст. 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а 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, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Необходимость публикации сообщения о торгах предусмотрена п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве и производится в соответствии с требованиями ст. 28 указанного закона в официальном издании – газета «Коммерсантъ» и на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве.

Таким образом, ввиду отсутствия в объявлении о торгах имуществом ООО «АСОС» существенной информации – информации о наличии обременений реализуемых

имущественных прав, об отсутствии согласия арендодателя на передачу прав аренды третьим лицам, организатор торгов вводит в заблуждение потенциальных участников торгов, что может повлиять на имущественные права как кредиторов ООО «АСОС», так и кредиторов бенефициарного владел. (отразится на размере субсидиарной ответственности по обязательствам общества, а также на возможности получения денежных средств, в случае, если имущества будет достаточно для погашения всех требований кредиторов).

Выбранный способ лотирования – продажа единым лотом все имущества ООО «АСОС» лишает возможности отмены или изменения торгов только в отношении прав аренды, следовательно, признанию недействительными подлежат полностью торги в форме аукциона по продаже имущества ООО «АСОС».

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 110, 139 Закона о банкротстве, ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, ст. 447,448 Гражданского кодекса Российской Федерации,

### Прошу:

1. Приостановить проведение торгов №0004573, проводимых в отношении недвижимого имущества и прав аренды, принадлежащих ООО «АСОС» на электронной площадке ООО «Тендерные технологии» (ОГРН 1116195000679, ИНН 6163106163), по адресу в сети Интернет: <http://bankrupt.tender.one/>, объявление о которых было размещено на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве 26.09.2021 (сообщение № 7370078) и опубликовано в газете «Коммерсантъ» №174(7136) от 25.09.2021 (объявление № 76010062291, стр. 185) на стадии приема заявок до окончания рассмотрения настоящей жалобы;

2. Признать недействительными и отменить спорные торги в форме аукциона (торги №0004573), проводимые в отношении недвижимого имущества и прав аренды, принадлежащих ООО «АСОС» на электронной площадке ООО «Тендерные технологии» (ОГРН 1116195000679, ИНН 6163106163), по адресу в сети Интернет: <http://bankrupt.tender.one/>, объявление о которых было размещено на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве 26.09.2021 (сообщение № 7370078) и опубликовано в газете «Коммерсантъ» №174(7136) от 25.09.2021 (объявление № 76010062291, стр. 185).

### Приложения:

1. Копия страницы торгов с сайта электронной площадки;
2. Копия сообщений ЕФРСБ в отношении имущества;
3. Копия сообщения о торгах с сайта газеты «Коммерсантъ»;
4. Копия отчета об оценке имущества;
5. Копия приложений к отчету об оценке

Финансовый управляющий\*