



Общество с Ограниченной Ответственностью

«ФОРЛЭНД»

107497, г. Москва, 2-й Иртышский проезд, д.4 стр.1, ИНН 7721601635, КПП 771801001,  
ОГРН 1077761884760, ОКПО 83188478, р/с 40702810238360025772 в Московском банке  
Сбербанка России ОАО г. Москва, к/с 30101810400000000225

«20» *иселбет* 2020 г.

Руководителю Управления Федеральной  
антимонопольной службы по г. Москве  
Соловьевой Екатерине Александровне  
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом  
4, стр. 1

Заявитель жалобы:  
От ООО «Форлэнд»  
ИНН 7721601635 ОГРН 1077761884760  
107143, г. Москва, проезд Иртышский 2-й,  
д. 4, стр. 1

Организатор торгов:  
Конкурсный управляющий ООО «АТЭ-  
Терминал»

### ЖАЛОБА

на действия организатора торгов при организации и проведении торгов

**Организатор торгов:** конкурсный управляющий ООО «АТЭ-Терминал» (ИНН 7718561164, ОГРН 1057748402931, 107143, г. Москва, 2-й Иртышский проезд, д. 4, стр. 1) Ковалев Игорь Владимирович, действующий на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 18.09.2019 по делу № А40-226555/18-44-287Б.

**Вид торгов:** публичное предложение.

**Форма подачи предложения о цене:** открытая.

**Лот 1:** Здание назначение нежилое, площадью 19 254,7 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, Иртышский 2-й пр., д. 4 стр. 1, кадастровый номер: 77:03:0002007:1052; право аренды на земельный участок из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка для эксплуатации здания под производственно-складские цели, кадастровый или условный номер 77:03:0002007:21, площадью 9 905 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, Иртышский 2-й пр., влад. 4, стр. 1.

**Электронная торговая площадка:** АО «Российский аукционный дом» (сайт [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru)).

**Номер торгов:** 116248

**Идентификатор лота в ЕФРСБ:** 960000205613

**Форма проведения:** электронная.

Московское УФАС  
Рег. номер 88592/20  
зарегистрирован 20.11.2020



**Дата и время подачи заявок:** 23.11.2020 00:00

**Дата и время окончания подачи заявок:** 25.01.2021 00:00

**Порядок ознакомления с имуществом:** с момента публикации сообщения и до окончания приема заявок, по предварительной записи по телефону: 8-910-081-47-76 и электронной почте: kovalev.arbitr@gmail.com.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.07.2019 (резолютивная часть от 11.07.2019) по делу № А40-226555/18-44-287Б Общество с ограниченной ответственностью «АТЭ-Терминал» признано несостоятельным (банкротом), в отношении Общества введена процедура конкурсного производства.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 18.09.2019 (резолютивная часть от 17.09.2019) по делу № А40-226555/18-44-287Б конкурсным управляющим ООО «АТЭ-Терминал» утвержден Ковалев Игорь Владимирович (член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа», ИНН 402801304929, регистрационный номер в государственном реестре арбитражных управляющих 302).

Сообщение о введении процедуры опубликовано в газете Коммерсант №127(6607) от 20.07.2019 (№ 77033063234, стр. 25). Соответственно, реестр требований кредиторов закрыт – 20.09.2019. В отношении должника введена процедура реализации имущества.

Сообщение об утверждении конкурсного управляющего опубликовано в газете Коммерсант №182(6662) от 05.10.2019 (№ 77033134408).

Сообщением, опубликованным в ЕФРСБ за № 4616890 от 24.01.2020, конкурсный управляющий ООО «АТЭ-Терминал» И.В. Ковалев объявил о проведении 06.03.2020 в 13:00 торгов по продаже имущества ООО «АТЭ-Терминал», в форме аукциона, открытых по составу участников с открытой формой подачи предложений о цене.

Торги были признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок, о чем конкурсным управляющим сделана публикация в ЕФРСБ за № 4792306 от 06.03.2020.

Сообщением, опубликованным в ЕФРСБ за № 4792333 от 06.03.2020, конкурсный управляющий ООО «АТЭ-Терминал» И.В. Ковалев объявил о проведении 17.04.2020 в 13:00 повторных торгов по продаже имущества ООО «АТЭ-Терминал», в форме аукциона, открытых по составу участников с открытой формой подачи предложений о цене.

Повторные торги были признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок, о чем конкурсным управляющим сделана публикация в ЕФРСБ за № 5054194 от 02.06.2020.

Сообщением, опубликованным в ЕФРСБ за № 5732102 от 13.11.2020 (<https://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=D7C19AE599BEE2BB40242E7992556606>) и в Коммерсантъ. Банкротство за № 34010016164 стр. 136 / №209(6930) от 14.11.2020([https://bankruptcv.kommersant.ru/search/poisk\\_soobshcheniya\\_o\\_bankrotstve/eed05672bbd16410b6cdf7e5a34967/](https://bankruptcv.kommersant.ru/search/poisk_soobshcheniya_o_bankrotstve/eed05672bbd16410b6cdf7e5a34967/)) конкурсный управляющий ООО «АТЭ-Терминал» И.В. Ковалев объявил о проведении торгов по продаже имущества ООО «АТЭ-Терминал» посредством публичного предложения.

К сообщению о проведении публичных торгов (публикация в ЕФРСБ за № 5732102 от 13.11.2020) были прикреплены файлы: «Договор задатка АТЭ-Терминал» и «проект ДКП».

**ООО «Форлэнд» сообщает о нарушении организатором торгов – конкурсным управляющим ООО «АТЭ-Терминал» И.В. Ковалевым установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах по следующим основаниям:**

1. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110, статьей 139 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), с учетом особенностей, установленных названными статьями, а также положениями п. 6. ст. 18.1, п. 4 ст. 138

Закона о банкротстве.

В соответствии с абзацем 1 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться: сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления.

В целях применения названной нормы права, а также достижения основной цели выставления имущества на публичную продажу - получения наивысшей цены за отчуждаемое имущество - под порядком ознакомления с предприятием следует понимать детальный алгоритм действий, подлежащих осуществлению со стороны организатора торгов и потенциального участника таких торгов в целях получения последним всей необходимой ему информации относительно выставленного на продажу объекта для принятия им решения относительно участия либо неучастия в проводимых торгах.

В этой связи в сообщении о проведении торгов должны быть указаны четкие сведения относительно такого порядка, детально регламентирующие действия каждого из их участников, включая организатора торгов, а также исключающие возможность субъективного правоусмотрения последнего при разрешении вопроса о таком ознакомлении и предоставлении участникам торгов всей необходимой информации о выставленном на продажу имуществе.

Обратное неизбежно приведет к злоупотреблениям со стороны организатора торгов, стремящихся, используя несовершенство действующего законодательства, искусственным путем сократить количество потенциальных участников торгов, а также к нарушению законодательно установленных принципов недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (ч. 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

Действия Организатора торгов в настоящем случае данному принципу не соответствуют, поскольку сообщение в части порядка ознакомления с объектом Торгов не содержит детального алгоритма действий сторон при ознакомлении, не содержит, в нарушение п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве, указания на возможность ознакомления с документами. Фактически следствием отсутствия данной информации явилась невозможность Заявителя ознакомиться с реализуемым имуществом и документами.

Вместе с тем часть 9 статьи 110 Закона о банкротстве обязывает Организатора торгов обеспечить равный доступ к ознакомлению с имуществом, реализуемым на торгах, для всех потенциальных участников.

На Организатора торгов возложена обязанность по доведению до сведения всех заинтересованных в участии в торгах лиц порядка ознакомления с имуществом. В настоящем же случае, порядок ознакомления фактически сведен к отсылке на адрес электронной почты Организатора, без какого-либо указания на порядок и последовательность действий сторон при организации и проведении ознакомления. В сообщении о проведении торгов в нарушение положений п.10 ст. 110 Закона о банкротстве, отсутствует почтовый адрес организатора торгов.

Данное нарушение существенно влияет на результат торгов и служит препятствием для реализации цели выставления имущества на публичную продажу - получения наивысшей цены за отчуждаемое имущество, что, в свою очередь, затрагивает права кредиторов собственника продаваемого объекта.

2. 18 ноября 2019 года Обществом с ограниченной ответственностью «Форлэнд» (потенциальный участник торгов) в адрес организатора торгов – конкурсного управляющего Ковалева И.В. по электронной почте направлено обращение с просьбой в срок до начала приема заявок предоставить возможность представителю ООО «Форлэнд» ознакомиться с имуществом ООО «АТЭ-Терминал», выставленным на торги с правом проведением фотосъемки и замеров площадей имущества – Лот 1 и возможностью копирования правоустанавливающих документов.

Ответом от 19.11.2020 организатор торгов назначил дату и время осмотра имущества – 20.11.2020 в 12:00.

Также Обществу были предоставлены следующие документы:

- выписка из ЕГРН от 30.09.2020 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 77:03:0002007:1052;
- договор № М-03-030490 от 18.09.2008 долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:03:0002007:21;
- кадастровый паспорт от 17.12.2012 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 77:03:0002007:1052;
- отчет об оценке № 284-А-ОН-ТИ/19 от 17.12.2019;
- поэтажный план нежилого здания;
- положение № 1 «О порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего ООО «АТЭ-Терминал»;
- дополнение к Положению № 1 «О порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего ООО «АТЭ-Терминал».

Ознакомившись с имуществом, выставаемым на торги, а также предоставленной организатором торгов документацией, ООО «Форлэнд» обнаружило несоответствие имущества, выставаемого на торги – Лот 1, представленной организатором торгов экспликации поэтажного плана.

20.11.2020 года непосредственно после осмотра нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0002007:1052 представителями ООО «Форлэнд» в присутствии представителя конкурсного управляющего ООО «АТЭ-Терминал» И.В. Ковалева (организатор торгов) был составлен Акт осмотра нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0002007:1052, расположенным по адресу: г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д. 4, стр. 1.

Согласно Акту осмотра, при визуальном осмотре нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0002007:1052, расположенным по адресу: г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д. 4, стр. 1, выявлено несоответствие предоставленной конкурсным управляющим ООО «АТЭ-Терминал» И.В. Ковалевым поэтажной экспликации нежилого здания фактическому расположению помещений здания, в частности выполнена перепланировка помещений, расположенных в здании: перенесены входы/выходы в здании, установлены перегородки, площади помещений не соответствуют площадям, указанным в поэтажном плане.

Указанная перепланировка и реконструкция влияет на существенные характеристики объекта торгов – Лот 1.

Согласно положений пункта 6.1.3. Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 г. № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Порядок проведения торгов в электронной форме), торги посредством публичного предложения проводятся с учетом положений данного пункта, в частности «представление и рассмотрение заявок, производится согласно главы IV Положения», а именно п. 4.1, согласно которому срок предоставления заявок на участие в торгах устанавливается в соответствии с положениями ст. 110 и 139 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ, извещение о торгах 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.

Согласно п. 9. ст. 110 Закона о банкротстве, не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Согласно абз. 11 п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве, срок предоставления заявок для участия в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Сообщение Организатора торгов № 5732102 было размещено 13 ноября 2020 года на Едином Федеральном ресурсе сведений о банкротстве в 14 часов 25 минут по Московскому времени и 14 ноября 2020 года на ресурсе Коммерсантъ. Банкротство, таким образом, Организатор торгов нарушил требования о соблюдении срока для предоставления заявок, сроков публикации информации о торгах.

Характеристики предмета торгов, проводимых посредством публичного предложения, существенно искажены, что формирует у потенциальных участников торгов неправильное представление о продаваемом имуществе.

Нарушения ущемляют права и законные интересы Заявителя, являются существенным и непосредственно влияют на результаты торгов, поскольку срок для предоставления заявок сокращен настолько, что не позволяет привести в соответствие объекта торгов – Лот 1 его правоустанавливающим документам (в частности приведение в соответствие правоустанавливающих документов к фактическому состоянию помещений здания).

Необходимо отдельно отметить, что согласно абз. 5 п. 6.1.3. Порядка проведения торгов в электронной форме, заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

Таким образом, сокращение сроков на ознакомление с имуществом и документацией, предусмотренных законодательством о банкротстве, на подачу заявок на участие в торгах лишают возможности Заявителя, как потенциального участника торгов принять участие уже в первом этапе торгов, поскольку объективно невозможно в столь короткий период времени ознакомиться с имуществом, получить и провести проверку предоставленной документации в отношении объекта торгов, а также обеспечить финансирование в целях внесения задатка и последующей покупке объекта торгов, что является ограничением конкуренции.

Согласно ч. 1, 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), антимонопольный орган рассматривает, в том числе, жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

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.

В свою очередь, в силу п.п. 4 и 7 ст. 110 Закона о банкротстве, реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, п. 6.1.3. Порядка проведения торгов в электронной форме, ст.ст. 110, 139 Закона о банкротстве:

#### **ПРОШУ:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов нарушение пунктов 8, 9, 10 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать организатору торгов обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

#### **Приложение:**

1. Копия доверенности на представителя;
2. Копия сообщения, опубликованного в ЕФРСБ за № 5732102 от 13.11.2020;
3. Копия сообщения, опубликованного в Коммерсантъ. Банкротство за № 34010016164 стр. 136 / №209(6930) от 14.11.2020;
4. Копия Решения Арбитражного суда города Москвы от 12.07.2019 по делу № А40-226555/18-44-287Б;
5. Копия Определения Арбитражного суда города Москвы от 18.09.2019 по делу № А40-226555/18-44-287Б;
6. Копия обращения ООО «Форлэнд» в адрес организатора торгов с просьбой ознакомиться с имуществом;
7. Копия ответа организатора торгов с датой ознакомления с имуществом (электронное письмо);
8. Копия поэтажного плана здания с кадастровым номером 77:03:0002007:1052, предоставленная Организатором торгов;
9. Копия Акта осмотра нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0002007:1052;
10. Сообщение о проведении торгов № 116248, взятого с Электронной торговой площадки АО «Российский аукционный дом».