



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Юнайтед Хаус»**

**В Управление Федеральной  
антимонопольной службы по г. Москве  
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1**

**Заявитель:  
ООО «Юнайтед Хаус»**

**Организатор торгов:  
ООО «АукционГарант»**

**продавец:  
Конкурсный управляющий**

**Ж  
на действия организатора торгов ООО «АукционГарант» при организации и  
проведении торгов имуществом должника ЗАО «Рувен-инвест» на ЭТП ООО «Центр  
реализации»**

Арбитражным судом г. Москвы 31.05.2019 г. вынесено Решение по делу № А40-184952/18-95-232 о признании несостоятельным (банкротом) **Закрытого Акционерного Общества "Рувен-инвест"**  
КПП 770

Определением Арбитражного суда г. Москвы 26.09.2019 г. по делу № А40-184952/18-95-232 конкурсным управляющим ЗАО «Рувен-инвест» назначен член

Арбитражный суд города Москвы рассмотрел 11.11.2020 г. в обособленном споре по делу № 11/2020/11-11/001/2020 заявление конкурсного управляющего ЗАО «Рувен-инвест» об утверждении Положения о порядке и условиях продажи имущества ЗАО «Рувен-инвест» и определил утвердить Положение о порядке и условиях продажи имущества ЗАО «Рувен-инвест», начальную продажную цену имущества в редакции конкурсного управляющего.

о

у  
1

В период с 03.04.2021 г. по 10.07.2021 г. организатором торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» был опубликован ряд противоречивых, взаимоисключающих объявлений в газете «Коммерсантъ» в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ) о проведении торгов и о внесении изменений в сообщения о торгах:

- 1) 03.04.2021 г. в газете «Коммерсантъ» №58(7020) на стр. 168 и 05.04.2021 г. в ЕФРСБ – объявления №№ 30010034924 (с изменениями, внесенными 10.04.2021 г. объявлением № 30010035280 в газете «Коммерсантъ» №63(7025) на стр. 161 относительно нахождения в нежилых помещениях с кадастровым номером №40:26:000105:230 движимого имущества, принадлежащего третьему лицу - ООО «АвантиИнвест») и 6454202, соответственно, о проведении 17.05.2021 г. в 14.00 ч. торгов по продаже имущества ЗАО «Рувен-инвест» в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене на электронной площадке Центра реализации (www.centerr.ru) посредством системы электронного документооборота единым лотом № 1:
  - **Объект незавершенного строительства, кад. №40:26:000105:134**, пл. 2479 кв. м, адрес: Калужская область, г. Калуга, пер. Аэропортовский, д. 45; **Нежилое здание, кад. №40:26:000357:891**, пл. 126,3 кв. м, адрес: Калужская область, г. Калуга, пер. Аэропортовский, д. 36; **Нежилое помещение, кад. №40:26:000105:230**, пл. 3670,6 кв. м, адрес: Калужская область, г. Калуга, пер. Аэропортовский, д. 45; **Право аренды земельного участка, кад. №40:26:000105:33**, площадью 31142 кв. м (единое землепользование), адрес: Калужская область, г. Калуга, пер. Аэропортовский, д. 45, по договору аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка от 15.12.2005 г. №26/03/2005-016 сроком на 49 лет (до 07.04.2054 г.). На земельном участке расположены в том числе строения, сооружения, не принадлежащие должнику. В нежилых помещениях с кадастровым номером №:40:26:000105:230 находится движимое имущество, принадлежащее третьему лицу – ООО «АвантиИнвест» (ИНН 7730686716, ОГРН 1137746440490). Объекты, выставляемые на торги, газо- и электрифицированы. Начальная цена лота №1: 69 090 665,86 руб.
- 2) 22.05.2021 г. в газете «Коммерсантъ» №86(7048) на стр. 175 и 21.05.2021 г. в ЕФРСБ – объявления №№ 30010036492 и 6697850, соответственно, с информацией, что торги, назначенные на 17.05.2021 г. не состоялись в связи с отсутствием заявок, и сообщением о проведении на ЭТП ООО «Центр реализации» по адресу: www.centerr.ru, повторных торгов по продаже имущества ЗАО «Рувен-инвест», которые состоятся 05.07.2021 г. в 14.00 ч., прием заявок с 24.05.2021 г. 12.00 ч. по 28.06.2021 г. 15.00 ч. на тех же условиях, опубликованных в сообщениях №30010034924 в газете «Коммерсантъ» 03.04.2021 г. №58(7020), при этом нач. цена продажи имущества на повторных торгах на 10% ниже начальной цены на первых торгах, а подведение итогов 05.07.2021 г. в 16.00 ч.
- 3) 10.07.2021 г. в газете «Коммерсантъ» №119(7081) на стр. 186 и 08.07.2021 г. в ЕФРСБ – объявления №№ 30010038373 и 6958150, соответственно, с информацией, что торги, назначенные на 05.07.2021 г. не состоялись в связи с отсутствием заявок, и сообщением о проведении на ЭТП ООО «Центр реализации» по адресу: www.centerr.ru, торгов по продаже имущества ЗАО «Рувен-

инвест» посредством публичного предложения, прием заявок с 12.07.2021 г. 12.00 ч. по 16.08.2021 г. 15.00 ч., на тех же условиях, опубликованных в сообщении №30010034924 в газете «Коммерсантъ» 03.04.2021 г. №58 (7020), нач. цена равна цене на повторных торгах, величина снижения нач. цены имущества - 9% от начальной цены продажи посредством публичного предложения, период (шаг), по истечении которого снижается нач. цена - 3 календарных дня, минимальная цена продажи - 1% от начальной цены посредством публичного предложения, предложение о цене имущества указывается в заявке и должно быть не ниже начальной цены продажи имущества для определенного периода проведения торгов, результаты торгов подводятся не позднее 19.08.2021 г. в 16.00 ч. (в случае отсутствия заявок) и размещаются на [www.centerr.ru](http://www.centerr.ru).

### Общество с ограниченной ответственностью "Юнайтед Хаус"

: [www.centerr.ru](http://www.centerr.ru) участником торгов по продаже имущества ЗАО «Рувен-инвест», считает, что организатором торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» - ООО «АукционГарант», действующим на основании заключенного им договора поручения с продавцом имущества – конкурсным управляющим ЗАО «Рувен-инвест» Обсковым Р.Ю., при организации и проведении торгов допущены следующие существенные нарушения Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" [Закон о банкротстве] и антимонопольного законодательства:

1) На дату утверждения 11.11.2020 г. Арбитражным судом города Москвы Положения о порядке и условиях продажи имущества ЗАО «Рувен-инвест» и дату заключения 18.02.2021 г. договора поручения между доверителем — конкурсным управляющим ЗАО «Рувен-инвест» Обсковым Р.Ю. и поверенным — организатором торгов ООО «АукционГарант» по результатам проверки достоверности содержащихся в ЕГРЮЛ сведений о юридическом лице сведения об адресе (месте нахождения) ООО «АукционГарант» (ОГРН 1077760843148, ИНН 7728634012) являлись недостоверными, т.е. юридическое лицо ООО «АукционГарант» – организатор торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» обладало признаками фиктивности, и следовательно, вызывает сомнение его правоспособность, а также отсутствие заинтересованности в нем третьих лиц.

2) Объявление № 30010035280 в газете «Коммерсантъ» №63(7025) от 10.04.2021 г. на стр. 161 о внесении изменений в лот №1 первых торгов по продаже имущества ЗАО «Рувен-инвест» в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, проводимых 17.05.2021 г. в 14.00 ч., организатором торгов опубликовано в период, когда уже начался и шел прием заявок на участие в торгах (с 06.04.2021 г. 12.00 ч. по 12.05.2021 г. 15.00 ч.) на ранее опубликованных в объявлении №30010034924 в газете «Коммерсантъ» №58(7020) от 03.04.2021 г. условиях.

Кроме того, все последующие объявления, опубликованные организатором торгов в газете «Коммерсантъ» и в ЕФРСБ о проведении повторных торгов имущества ЗАО «Рувен-инвест», а также торгов посредством публичного предложения ссылаются на тех же условия проведения торгов, что были опубликованы в объявлении №30010034924 в газете «Коммерсантъ» №58(7020) от 03.04.2021 г., т.е. уже без учета изменений в лот № 1, внесенных организатором торгов объявлением № 30010035280 в газете «Коммерсантъ» №63(7025) от 10.04.2021 г.

Также в соответствии с ответом от 26.07.2021 г. на запрос ООО "Юнайтед Хаус" упомянутого в объявлении № 30010035280 в газете «Коммерсантъ» №63(7025) от 10.04.2021 г. ООО «АвантиИнвест» (ИНН 7730686716, ОГРН 1137746440490) указанное общество отрицает нахождение каких-либо объектов, принадлежащих ООО «АвантиИнвест» и расположенных по адресу Калужская область, г. Калуга, пер. Аэропортовский, д. 45, равно как и какого-либо движимого имущества в нежилых помещениях с кадастровым номером № 40:26:000105:230, как это указано организатором торгов в объявлении № 30010035280 в газете «Коммерсантъ» №63(7025) от 10.04.2021 г.

Таким образом, заявитель полагает, что указание организатором торгов имуществом

ЗАО «Рувен-инвест» различных противоречивых и несоответствующих действительности сведений о составе Лота № 1 в опубликованных им объявлениях о проведении торгов в различных информационных источниках приводит к существенному ограничению доступа публики к торгам, поскольку лишило и лишает потенциальных покупателей возможности иметь четкое представление о составе выставленного на торги имущества и, как следствие, реализации ими своих прав на участие в торгах. Добросовестный потенциальный участник торгов не станет принимать участие в торгах, сообщение о которых носит противоречивый характер и имеет явные признаки недобросовестности действий организатора торгов.

3) В соответствие с опубликованными в ЕФРСБ конкурсным управляющим ЗАО «Рувен-инвест»

№ 4109:

ООО «Аукцион арант» был выставлен на торги единым лотом № 1 все имуществом компании ЗАО «Рувен-инвест», предназначенный для осуществления его предпринимательской деятельности, то таким образом, фактически речь идет о продаже предприятия должника (п. 1 ст. 110 Закона о банкротстве), для публикации сообщения о продаже которого установлен тридцатидневный срок до даты проведения торгов в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве (п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве). Однако объявление №30010034924 в газете «Коммерсантъ» №58(7020) от 03.04.2021 г. о начале торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» было опубликовано организатором торгов только лишь за 3 дня до начала первых торгов.

4) Организатор торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» нарушил положения Закона о банкротстве, не сообщив в объявлениях о торгах сведения об обременениях и о наличии прав третьих лиц на реализуемое на торгах имущество.

Так согласно общедоступных публичных сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) земельный участок с кадастровым номером 40:26:000150:33, право аренды которого включено организатором торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» в состав Лота № 1, представляет собой единое землепользование, общей площадью 31 142 кв.м, состоящее из 2-х отдельных земельных участков, не имеющих общей границы:

1) к/н 40:26:000150:32 площадью 29 291 кв.м по адресу Калужская область, г. Калуга, пер. Аэропортовский, д. 45

2) к/н 40:26:000150:31 площадью 1 851 кв.м по адресу Калужская область, г. Калуга, пер. Аэропортовский, д. 36

При этом в пределах единого землепользования согласно сведениям ЕГРН расположено 19 объектов недвижимости с кадастровыми номерами 40:26:000105:285, с 40:26:000105:287 по 40:26:000105:301 и с 40:26:000105:307 по 40:26:000105:309, из которых объекты недвижимости с кадастровыми номерами 40:26:000105:285 (сооружение газохимического комплекса), 40:26:000105:293 (котельная модульная), 40:26:000105:307 (навес над автоклавами) и 40:26:000105:309 (навес над модулем) не только принадлежат на праве собственности третьему лицу — ООО «Теплоизоляционные и Огнеупорные Системы» (ИНН 4029047400), информация о котором отсутствует в объявлениях о проведении торгов, но и обременены запретом на совершение действий по регистрации, установленным постановлениями МО по ОИП УФССП по Калужской области, а также ипотекой в пользу АКБ «КРОССИНВЕСТБАНК» ОАО (ИНН 7710008416). Информация о правообладателях остальных объектов недвижимого имущества, расположенных в пределах единого землепользования также не раскрыта организатором торгов.

Кроме того, организатором торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» в сообщениях о торгах не указано о наличии содержащихся в ЕГРН сведений об обременении реализуемого на торгах имущества, а именно права аренды земельного участка с кадастровым номером 40:26:000105:33, в виде аренды (в том числе, субаренды) третьих лиц временного характера части указанного земельного участка с учетным номером части 40:26:000105:33/5 площадью 9 930 кв.м., что составляет практически 1/3 часть землепользования (!). Содержание и условие договора субаренды части земельного участка с учетным номером части 40:26:000105:33/5 также скрываются и не предоставляются потенциальным участникам торгов.



Общий порядок организации и проведения торгов регламентированы в статье 448 ГК РФ. Вместе с тем, порядок продажи имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом), в соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве, осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного закона, с учетом особенностей, установленных данной статьей.

Таким образом, организатор торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» в нарушение положений п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщениях о продаже не указал, в том числе, достоверные сведения о составе, характеристиках и описание реализуемого имущества должника. Отсутствие в объявлениях о проведении торгов указаний о наличии (отсутствии) действующих обременений, равно как и о наличии прав третьих лиц на реализуемое на торгах имущество, не может не затрагивать законные права и интересы как участников торгов, с одной стороны, так и будущего победителя торгов, возлагая на него дополнительные обязательства, с другой стороны.

Также заявитель считает, что отсутствие, в нарушение требований Закона о банкротстве, в объявлениях о проведении торгов по продаже имущества ЗАО «Рувен-инвест» полных и достоверных сведений об их предмете, существующих обременениях продаваемого имущества не соответствует как смыслу публикации сообщений — привлечению широкого круга потенциальных покупателей, уменьшая для них потребительскую ценность приобретаемого имущества, либо лишая возможности принять участие в торгах, так и заявленным Законом о банкротстве целям публичной продажи имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом).

5) Организатор торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» нарушил положения п. 19 ст. 110 Закона о банкротстве, указав в размещенных в ЕФРСБ проектах договоров уступки прав и обязанностей, возникающих из договора аренды земельного участка, и купли-продажи имущества по Лоту № 1 недостоверную информацию об отсутствии в отношении реализуемого имущества обременений и ограничений, что оно не заложено, в споре не состоит, не находится под арестом (запретом), свободно от любых имущественных прав и претензий третьих лиц (п. 1.3 договора купли-продажи имущества по Лоту № 1), а в отношении уступаемого права аренды земельного участка — что оно не заложено, не продано, иным образом не отчуждено, в споре не состоит, в исполнительном производстве не участвует (п. 1.3 договора уступки прав и обязанностей, возникающих из договора аренды земельного участка). Тем самым, организатор торгов Ботова О.С. вводит в заблуждение потенциальных участников торгов не только недостоверной информацией об отсутствии прав третьих лиц в отношении реализуемого недвижимого имущества, но и об отсутствии обременения в виде заключенных договоров субаренды.

В соответствии с ч. 2 ст. 448 ГК РФ извещение о проведении торгов 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. Пунктом 19 ст. 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. При этом обязательными (существенными) условиями договора купли-продажи предприятия являются, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия; цена продажи предприятия; сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении предприятия. В соответствии с ч. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, при этом 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.

Таким образом, в случае отсутствия в договоре уступки прав и обязанностей, возникающих из договора аренды земельного участка, и в договоре купли-продажи имущества по Лоту № 1 одного из предусмотренных законом существенных условий для данных договоров указанные договора не могут считаться заключенными.

б) Исходя из сведений, содержащихся в ЕГРН, здания и сооружения с кадастровыми номерами 40:26:000105:134, 40:26:000357:891 и 40:26:000105:230, включенные организатором торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» в единый Лот № 1, по мнению заявителя нельзя рассматривать ни как предприятие в смысле ст. 132 ГК РФ, ни как единый имущественный комплекс в смысле ст. 133.1 ГК РФ, т.к. фактически предприятие ЗАО «Рувен-инвест» не является действующим, здания и сооружения не используются для функционирования и осуществления деятельности предприятия, и могут использоваться отдельно друг от друга, то есть не являются технологически и функционально связанными объектами. Также свидетельствует об отсутствии функциональной взаимосвязи между отдельными объектами недвижимости и те обстоятельства, что они имеют различные адреса и фактически расположены на различных, не имеющих общих границ земельных участках с кадастровыми номерами 40:26:000105:31 и 40:26:000105:32, входящих в единое землепользование (кадастровый номер 40:26:000105:33), право аренды которым выставлено организатором на торги.

Включение объектов недвижимости, являющихся самостоятельными, индивидуально-определенными объектами недвижимости, в состав одного Лота № 1 по мнению заявителя нарушает принцип равнодоступности при проведении торгов, исключает возможность участия в торгах отдельных претендентов, ограничивает возможность соперничества на аукционе за право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества и приводит к ограничению конкуренции при проведении торгов. Объединение в один Лот № 1 различных по функциональному назначению объектов недвижимости создает условия для ограничения, устранения, недопущения конкуренции в сфере доступа к недвижимому имуществу и объектам энергетической инфраструктуры хозяйствующим субъектам, которые могли бы претендовать на право заключения договора купли-продажи в отношении каждого из объектов, неправомерно объединенных организатором торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» в состав одного Лота № 1.

Более того, негативное влияние на конкуренцию необоснованным укрупнением Лота № 1 проявляется в вытеснении менее экономически сильных хозяйствующих субъектов. Наличие же нескольких лотов увеличивает количество потенциальных победителей, т.к. в отношении каждого лота должен заключаться отдельный договор. Следовательно, чем больше лотов, тем больше потенциальных победителей внутри одних торгов. Формирование лотов должно обеспечивать заключение договора на максимально выгодных для организатора торгов условиях. Формирование более мелких лотов и участие в аукционе большего количества участников приводит к увеличению стоимости реализуемого имущества. Укрупнение лотов является нарушением антимонопольного законодательства, выразившегося в уменьшении потенциальных участников открытого аукциона, устранению от участия в аукционе претендентов, имеющих намерение приобрести меньшее количество объектов недвижимости, т.е. влечет за собой изменение круга заинтересованных в участии в торгах лиц.

С учетом изложенного, в действиях организатора торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» усматриваются признаки нарушения ч. 1, 3 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» [Закон о защите конкуренции], запрещающих действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

#### **Правовые основания заявленных требований:**

В соответствии с ч.2 ст.1 Закона о защите конкуренции, целями данного Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно ст.22 Закона о защите конкуренции, на антимонопольный орган возложены следующие функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора

торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган направляет, в том числе организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее - уведомление).

**На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»**

#### **ПРОШУ:**

1. Признать в действиях ООО «АукционГарант» - организатора торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» нарушения по организации и проведении публичных торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» на ЭТП ООО «Центр реализации», объявленных 03.04.2021 г. в газете «Коммерсантъ» №58(7020) объявлением № 30010034924 (с изменениями, внесенными 10.04.2021 г. объявлением № 30010035280 в газете «Коммерсантъ» №63(7025)).
2. Выдать ООО «АукционГарант» - организатору торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
3. В порядке подготовки к рассмотрению настоящей жалобы направить ООО «АукционГарант» - организатору торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест» уведомление в соответствии с пунктом 11 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции о поступлении жалобы и приостановлении вышеуказанных торгов.

#### **Приложения:**

- 1) Объявления в газете «Коммерсантъ» о проведении торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест»
- 2) Сообщения в ЕФРСБ о проведении торгов имуществом ЗАО «Рувен-инвест»
- 3) Сведения ЕГРЮЛ об ООО «Аукционгарант» на 18.02.2021 г.
- 4) Сведения в ЕФРСБ о результатах инвентаризации ЗАО «Рувен-инвест»