

4

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

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Трансстроймаш»
ИНН 5032318564, ОГРН 1207700194041
адрес: 143006, Московская область, город Одинцово,
проезд Транспортный, дом 1, корп. ТНТ, комн. 1

Представитель заявителя:

ЖАЛОБА
на действия (бездействие) организатора торгов
при организации и проведении торгов

Решением Арбитражного суда Московской области от 18 февраля 2020 по делу №А41-40391/2018 ООО «Денолли 3 КО» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим должника утвержден

11 марта 2021 в 11:00 проведены торги в виде открытого аукциона по продаже имущества должника, а именно:

- Лот №1: Нежилое здание, арочный ангар, кадастровый №50:20:0030204:475, площадью 452,5 кв.м., начальная цена 3 951 355 руб. 54 коп.;
- Лот №2: Нежилое здание, технический склад, кадастровый №50:20:0030204:140, площадью 510,1 кв.м., начальная цена 2 664 455 руб. 31 коп.;
- Лот №3: Нежилое здание, мебельный склад, кадастровый № 50:20:0030204:473, площадью 676,4 кв.м., начальная цена 5 793 151 руб. 60 коп.

Местонахождение имущества - Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд, д. 1.

Организатор торгов ООО «ЭкстраИнком» (ИНН 7714645173, КПП 771401001, ОГРН 1067746513570, почтовый адрес и местонахождения: 125319, г. Москва, ул. Академика Ильюшина, дом 4 корпус 1, подъезд 1, помещение III комната 1в, раб.м. 4, адрес электронной почты: _____ по поручению конкурсного управляющего

Место проведение торгов: электронная площадка www.promkonsalt.ru.

Согласно протоколам от 10 марта 2021 №2085-ОАОФ/1/1, №2085-ОАОФ/2/2, №2085-ОАОФ/3/3 торги признаны несостоявшимися в связи с тем, что не были представлены заявки на участие в торгах.

При этом, заявки ООО «Трансстроймаш» организатором торгов были отклонены по причине того, что: «в них не содержалось достоверной информации о наличии заинтересованности».

ООО «Трансстроймаш» полагает, что действия ООО «ЭкстраИнком» отклонившего заявку Общества на участие в торгах нарушают права и законные интересы Общества по следующим основаниям.

Московское УФАС
Рег. номер 26765/21
зарегистрирован 02.04.2021



Отклоняя заявку ООО «Трансстроймаш», организатор торгов сослался на то, что несмотря на указание Обществом на отсутствие заинтересованности по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему, ООО «Трансстроймаш» аффилировано к должнику, что установлено определением Арбитражного суда Московской области от 27 мая 2019 по делу №А41-40391/2018.

При этом, организатор торгов ссылается на обстоятельства установленные судом за период 2010 – 2016 года, тогда как исходя из норм Закона о банкротстве, аффилированность сторон сделки устанавливается на дату ее совершения.

Однако, доказательств наличия хотя бы одного из перечисленных в статье 45 ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" оснований для признания ООО «Трансстроймаш» аффилированным лицом по отношению к ООО «Денолли 3 КО» на дату проведения торгов в материалы дела не представлено, учитывая, что **с 18 февраля 2020 единственным исполнительным органом ООО «Денолли 3 КО» является его конкурсный управляющий Дмитрий Эдуардович Павлов.**

Кроме того, 15 июня 2020 Открытое акционерное общество «Трансстроймаш» реорганизовано в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью «Трансстроймаш», в силу чего С.Ю. Цвитненко (через которого, по мнению организатора торгов, ООО «Трансстроймаш» аффилировано к ООО «Денолли 3 КО») не является и не может являться: «аффилированным по отношению к кредитору лицом, обладающим 99,67% акций в уставном капитале Общества».

Согласно ст. 19 Закона о банкротстве заинтересованными лицами по отношению к должнику признаются:

- лицо, которое в соответствии с ФЗ "О защите конкуренции" входит в одну группу лиц с должником;
- лицо, которое является аффилированным лицом должника.

В соответствии со статьей 4 ФЗ "О защите конкуренции" аффилированные лица - физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность; аффилированными лицами физического лица, осуществляющего предпринимательскую деятельность, являются: лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное физическое лицо; юридическое лицо, в котором данное физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица.

Между тем, доказательств того, что на момент проведения торгов ООО «Трансстроймаш», кто-либо иной со стороны ООО «Трансстроймаш», являлись контролирующими ООО «Денолли 3 КО» лицами и могли давать последнему обязательные для исполнения указания или иным образом определять его действия - организатором торгов не предоставлено.

Наличие опосредованных корпоративных отношений между ООО «Денолли 3 КО» и ОАО «Трансстроймаш» в период до 2016 само по себе не образует заинтересованность применительно к статье 19 Закона о банкротстве на момент проведения торгов.

Кроме того, как указал Верховный Суд Российской Федерации в определении от 2 октября 2018 №304-ЭС17-1382(2) по делу №А27-24985/2015 в действующем законодательстве отсутствуют ограничения прав на заключение договоров между заинтересованными лицами, сама по себе аффилированность сторон сделки не может непосредственно указывать на злоупотребление правом их сторонами и не может свидетельствовать о нарушении прав и интересов должника.

Таким образом, принимая во внимание тот факт, что ООО «Трансстроймаш» подало заявку на участие именно в публичных торгах, доступ к которым имеет неограниченное число участников, намеревалось предложить как минимум установленную организатором торгов начальную цену за имущество, в отсутствие доказательств наличия потенциальных покупателей, готовых приобрести имущество должника по более высокой цене, не может свидетельствовать о наличии цели и сговора на причинение вреда имущественным интересам кредиторам должника и иным заинтересованным лицам

Кроме того, организатором торгов допущены иные существенные нарушения при организации торгов.

Так, абзацем 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описании, порядок ознакомления. При этом, сведения об описании объекта должны быть достоверными и индивидуально определенными, а также подтверждены правоустанавливающими документами. В противном случае, недостоверное описание объектов реализации может привести к ситуации, когда до потенциальных покупателей не будут доведены достоверные сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описании, что может повлечь ограничение круга потенциальных покупателей.

По смыслу данной нормы описание предмета торгов должно включать в себя все существенные характеристики реализуемого имущества, которые могут повлиять на цену покупки, а тем более такие, которые невозможно установить при осмотре реализуемого имущества.

Согласно сообщению от 29 января 2021 №6099681 размещенному ООО «ЭкстраИнком» а Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, а также на сайте электронной площадки реализации подлежали лоты №1,2,3, представляющие собой нежилые здания: арочный ангар площадью 452,5 кв.м., технический склад площадью 510,1 кв.м., мебельный склад площадью 676,4 кв.м. соответственно, расположенные по адресу: Московская область, г. Одинцово, Транспортный проезд, д. 1.

В то же время, в вышеприведенных сообщениях отсутствует информация о земельном участке, на котором располагается упомянутая недвижимость, о собственнике участка, о праве пользования (владения) этим участком и условиях такого пользования (владения) для потенциальных покупателей имущества (в частности, размер арендной платы, налогов и проч.), что вводит участников торгов в заблуждение относительно характеристик реализуемого имущества.

Между тем, земельный участок на котором расположены реализуемые объекты принадлежащий ООО «Денолли 3 КО» является предметом залога по договору ипотеки (залога недвижимого имущества) б/н от 06 февраля 2014 предоставленного в пользу АО КБ «Рублев» в качестве обеспечения обязательств по договору на предоставление кредитной линии от 06 февраля 2014 в размере 6 550 000 долларов США.

Определением Арбитражного суда Московской области от 28 марта 2019 по делу №А41-40391/2018 в реестр требований кредиторов ООО «Денолли 3 КО» включены требования кредитора АО КБ «Рублев» в размере 414 338 381 руб. 39 коп. основного долга, 79 445 266 руб. 64 коп. процентов, 52 064 883 руб. 45 коп. штрафа, как обеспеченные залогом имущества должника, в том числе, и данным земельным участком.

Кроме того, по имеющимся сведениям, в настоящее время земельный участок предоставлен конкурсным управляющим должника Д.Э. Павловым в аренду третьему лицу, который в свою очередь, предоставляет части земельного участка в субаренду.

Таким образом, на дату проведения торгов, существует неопределенность относительно дальнейшей юридической судьбы земельного участка, на котором расположены реализуемые объекты, поскольку этот земельный участок может быть отчужден другому собственнику, который вправе устанавливать арендную плату за пользование земельным участком по своему усмотрению, либо иным образом (кроме предоставления в аренду) решить судьбу земельного участка.

Кроме того, помимо пяти объектов ООО «Денолли 3 КО» расположенных на земельном участке, на этом же участке находятся объекты принадлежащие на праве собственности ООО «Трансстроймаш», а именно:

1. Здание: дом охраны, общей площадью 19,8 кв. м., литера Е,е, инв. №173:054-8584;
2. Здание: здание №234, склад, площадью 296,1 кв. м., литера В, инв. №173:054-9584;
3. Здание: здание №13, площадью 448 кв. м., литера Л, инв. №173:054-8584;
4. Здание: здание №14, общей площадью 491,3 кв. м., литера Ж, инв. №173:054-8584;
5. Здание: здание №16, площадью 454,8 кв. м, литера М, инв. №173:054-8584;
6. Здание: склад, площадью 30,9 кв. м., литера К, инв. №173:054-8584;
7. Здание: здание №19, склад, площадью 71 кв. м., литера 1Б, инв. №173:054-8584;
8. Здание: столовая, общей площадью 119,6 кв. м., литера И, инв. №173:054-8584;
9. Здание: здание №21, КПП, площадью 30,7 кв. м., литера 1В, инв. №173:054-8584;
10. Здание: склад, площадью 28,5 кв. м., литера Т, инв. №173:054-8584;
11. Здание: здание №26, щитовая, площадью 9,6 кв. м., литера 1Д, инв. №173:054-8584;
12. Здание: гараж, площадью 162,8 кв. м., литера 1И, инв. №174:054-8584;
13. Здание: здание №31, насосная, площадью 8,7 кв. м., литера 1Е, инв. №174:054-8584;
14. Здание: здание №32, КПП №2, 13 кв. м., литера 1Ж, инв. №174:054-8584.
15. Здание: склад для кислородных баллонов, площадью 560,70 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0000000:5848;
16. Здание: производственный корпус ТНТ, площадью 689,80 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0030204:152;

Более того, **ООО «Трансстремаш» принадлежат все коммуникации, без которых, невозможно функционирование объектов ООО «Денолли 3 КО», в том числе выставленных на торги, в частности:**

- сооружение: газопровод низкого давления, протяженностью 14,4 м. с кадастровым номером 50:20:0030204:381;
- сооружение: газопровод высокого давления, протяженностью 305,15 м. с кадастровым номером 50:20:0000000:79226;
- здание: газовой котельной, площадью 137 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0000000:5844;
- сети телефонизации, 320 м, инв. №00000012;
- электросети (кабель 0,4 Квт) 568 м., инв. №00000010;
- электросети (кабель 6 Квт) 280 м., инв. №00000011;
- сети ливневой канализации 428,5 м., инв. №00000007;
- сети хозяйственно-бытовой канализации 155 м., инв. №00000006;
- теплосети (ДУ 100) 180 м., инв. №00000009;
- теплосети (ДУ 150) 354 м., инв. №00000008.

При этом, конкурсный управляющий должника в своем отчете о ходе процедуры конкурсного производства ООО «Денолли 3 КО» от 15 февраля 2021 указывает следующее:

«... при передаче объектов в аренду у ООО «Денолли 3 КО» отсутствует возможность обеспечить арендаторов водой, отоплением и электричеством, а также осуществлять отопление помещений. В связи с чем, сдача помещений ООО "Денолли 3 КО" в аренду не может проходить по рыночной стоимости».

Таким образом, указанная выше информация является обязательной в силу абзаца 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, которая может повлиять как на решение потенциальных покупателей принимать участие в торгах, так и на решение о возможности установления того или иного ценового предложения, а следовательно, ее неопубликование нарушает положения названной нормы и приводит к ущемлению прав и законных интересов ООО «Трансстроймаш».

На основании вышеизложенного руководствуясь статьей 18.1 ФЗ "О защите конкуренции", *прошу:*

1. Признать незаконными действия (бездействие) организатор торгов ООО «ЭкстраИнком» при организации и проведении торгов выразившиеся в отклонении заявки ООО «Трансстроймаш» на участие в торгах по продаже имущества ООО «Денолли 3 КО», в неопубликовании в полном объеме сведений о реализуемом имуществе.
2. Выдать ООО «ЭкстраИнком» предписание об устранении нарушений путем:
 - отмены протоколов от 10 марта 2021 №2085-ОАОФ/1/1, №2085-ОАОФ/2/2, №2085-ОАОФ/3/3 об определении участников торгов, о результатах проведения торгов; уведомлений об отклонении заявок ООО «Трансстроймаш» на участие в торгах;
 - опубликования в полном объеме, с учетом информации, предоставленной в настоящей жалобе, сведений об имуществе ООО «Денолли 3 КО» выставленного на торги;
 - проведения повторной процедуры рассмотрения поступивших заявок и определения участников торгов.

Приложения (в копиях):

1. Определение Арбитражного суда Московской области от 18 февраля 2020 по делу №А41-40391/2018.
2. Объявления о проведении торгов.
3. Заявки ООО «Трансстроймаш» на участие в торгах.
4. Платежные документы о внесении задатка.
5. Уведомления об отклонении заявок ООО «Трансстроймаш».
6. Протоколы об определении участников торгов.
7. Протоколы результатов торгов.
8. Сведения о реорганизации ООО «Трансстроймаш».
9. Договор ипотеки от 06 февраля 2014.
10. Определение Арбитражного суда Московской области от 28 марта 2019 по делу №А41-40391/2018.
11. Выдержки из отчета конкурсного управляющего
12. Сведения о недвижимом имуществе принадлежащем ООО «Трансстроймаш».
13. Сведения о принадлежащих ООО «Трансстроймаш» коммуникациях.
14. Доверенность представителя ООО «Трансстроймаш».

Представитель ООО «Трансстроймаш»

31 марта 2021