

Федеральная антимонопольная служба
125993, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 11, Д-242,
ГСП-3

Заявитель:

140143, Московская обл., Раменский р-н, пос. Родники,
улица Б. Учительская, дом 7, квартира 13

ЗАЯВЛЕНИЕ

О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ ТОРГОВ В ПРОЦЕДУРЕ БАНКРОТСТВА

Решением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-17785/2020 от 27.05.2020 года общество с ограниченной ответственностью «НИКА-ТРЕЙДИНГ» (ОГРН: 1025005116146, ИНН: 5040049428) признано несостоятельным (банкротом), в отношении Должника открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника; конкурсным управляющим Должника утверждён _____, член Союза арбитражных управляющих «Созидание» (ОГРН: 1027703026130, ИНН: 7703363900), рег. номер 1680.

Сообщением №7701963 от 23.11.2021 года на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве опубликовано объявлении о проведении торгов. Ранее, конкурсный кредитор _____ не согласившись с Положением о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО "Ника-Трейдинг" в редакции, предложенной конкурсным кредитором _____, обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании решения собрания конкурсных кредиторов ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» недействительным в части утверждения данного положения. Определением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-1775/2020 от 03.11.2021 года заявление _____ о признании недействительным решения собрания кредиторов должника от 17.09.2021. принято к производству, судебное заседание по рассмотрению заявления назначено на 14 декабря 2021 года в 16 часов 15 минут. В этой связи _____ обратился с настоящим заявлением о приостановлении торгов в процедуре банкротства ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ».

Фактические обстоятельства.

Утвержденная собранием кредиторов начальная продажная стоимость имущества Должника существенно ниже рыночной, что подтверждается Экспертным мнением №31 от 10 сентября 2021 г. по оценке рыночной стоимости имущества, проведенной ООО «ОЦЕНКА-ПРОФ», и кадастровой стоимостью имущества.

Так, согласно Приложению №1 к Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» (далее по тексту – Приложение №1), в составе Лота №1 имеется здание площадью 1 327,8 кв.м., количество этажей: 2, расположенное по адресу: Московская обл., Раменский г.о., дп. Родники, ул. Б. Учительская, д. 24, кадастровый номер: 50:23:0000000:18935, рыночная стоимость которого определена в размере 47 300 833 руб. Вместе с тем, кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости составляет 71 654 552,18 руб., т.е. стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:23:0000000:18935, указанная в Приложении №1 занижена на 34% по отношению к кадастровой стоимости.

Кроме того, согласно Экспертному мнению №31 от 10 сентября 2021 г. по оценке рыночной стоимости имущества, проведенной ООО «ОЦЕНКА-ПРОФ», стоимость объекта недвижимости с

ФАС России
Рег. номер 200860/21
зарегистрирован 29.11.2021



кадастровым номером 50:23:0000000:18935 составляет от 85 073 000 руб. до 93 581 000 руб., т.о. стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:23:0000000:18935, указанная в Приложении №1 занижена от 45% до 50% по отношению к рыночной стоимости, определенной ООО «ОЦЕНКА-ПРОФ».

Стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0060601:15 (на территории которого расположено здание с кадастровым номером 50:23:0000000:18935) согласно Приложению 1 также ниже стоимости, установленной ООО «ОЦЕНКА-ПРОФ» и составляет 9 240 000 руб. против от 9 677 000 руб. до 10 644 000 руб.

В п. 6 приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 N 255 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО N 2) указано, что при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Как описано выше, утвержденная собранием кредиторов Должника начальная продажная стоимость имущества ООО «Ника-Трейдинг» занижена на 50% по сравнению с отчетом оценщика ООО «ОЦЕНКА-ПРОФ» и на 34% по сравнению с кадастровой стоимостью. Необходимо отметить, что стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:23:0000000:18935 согласно Экспертному мнению №31 от 10 сентября 2021 го по оценке рыночной стоимости имущества, проведенной ООО «ОЦЕНКА-ПРОФ» выше, чем совокупная стоимость всего имущества указанного в приложении №1. Т.е. реализация одного только объекта недвижимости с кадастровым номером 50:23:0000000:18935 по цене, указанной в Экспертном мнении №31 от 10 сентября 2021 позволяет удовлетворить требования кредиторов ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ».

Совокупная стоимость неотделимых объектов недвижимости (п.п. 1 – 3 Приложения №1) согласно оценке, Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» составляет 57 616 666 руб. При этом, согласно Экспертному мнению №31 от 10 сентября 2021 г. указанное составляет от 94 750 000 руб. до 104 225 000 руб., а также стоимость временного здания и сооружения по адресу: Московская область, Раменский г.о. дп. Родники, ул. Б.Учительская, д. 24 – 1 075 833 руб.

Таким образом, имущественный комплекс состоящий из объекта недвижимости с кадастровым номером 50:23:0000000:18935, земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0060601:15 и временного здания и сооружения, возможно реализовать (руководствуясь наивысшей ценой) по стоимости 105 300 833 руб., что на 46% выше стоимости приведенной конкурсным управляющим ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» в Приложении №1.

Вышеуказанные обстоятельства нарушают материально-правовой интерес конкурсных кредиторов ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ».

Кроме того, на настоящий момент судом не рассмотрено Заявление о признании недействительной сделкой по отчуждению 13.02.2020 с ООО «Ника-Трейдинг» в пользу ООО «ТРАЙДЕНТ» объекта недвижимости с кадастровым номером 50:23:0000000:21770, расположенного по адресу: Московская область, Раменский г.о., ДП Родники, ул. Чехова. д. 5, кадастровой стоимостью 10 782 666 руб. 66 коп. и применении последствий недействительности и сделки. При этом, необходимо отметить, что согласно Приложению №1 стоимость доли в размере

100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «ТРАЙДЕНТ» составляет 4 248 000 руб., что 61% ниже кадастровой стоимости здания, которое было безвозмездно отчуждено Должником в пользу ООО «ТРАЙДЕНТ».

Существенное занижение начальной продажной стоимости имущества, утвержденное собранием кредиторов по предложению конкурсного управляющего свидетельствует о нарушении конкурсным управляющим принципов добросовестности и разумности, лишая конкурсных кредиторов и уполномоченный орган Должника на справедливое удовлетворение своих требований за счет продажи имущества Должника и максимальную выручку от такой продажи.

считает, что реализация столь разнородного имущества единым лотом нецелесообразна и может привести к ограничению конкуренции, снижению числа потенциальных покупателей и неполучению максимально возможной выручки от продажи имущества должника, что противоречит существу законодательного регулирования в сфере несостоятельности, целям конкурсного производства, установленным Законом о банкротстве, и нарушает права и законные интересы должника и его кредиторов

Так, в составе Лота №1 согласно Приложению №1 к Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» входит:

1. Здание площадью 1 327,8 кв.м., расположенное по адресу Московская область, Раменский г.о., дп. Родники, ул. Б.Учительская, д. 24;
2. Земельный участок площадью 2000 кв.м., расположенный по адресу Московская область, Раменский г.о., дп. Родники, ул. Б.Учительская, д. 14;
3. Временное здание и сооружение, площадью. 24 кв.м., расположенное по адресу Московская область, Раменский г.о., дп. Родники, ул. Б.Учительская, д. 24;
4. Полумоечная машина Karcher BR 45/40 C;
5. ТС: KIA RIO 2013 года изготовления, VIN: Z94CC51BADR030937;
6. Доля в размере 100% в уставном капитале ООО «ТРАЙДЕНТ».

Как указывалось ранее, в состав доли в размере 100% в уставном капитале ООО «ТРАЙДЕНТ» входит в т.ч. объекта недвижимости с кадастровым номером 50:23:0000000:21770, расположенного по адресу: Московская область, Раменский г.о., ДП Родники, ул. Чехова. д. 5, кадастровой стоимостью 10 782 666 руб. 66 коп. Заявление о признании недействительной сделкой по отчуждению 13.02.2020 с ООО «Ника-Трейддинг» в пользу ООО «ТРАЙДЕНТ» указанного объекта недвижимости в настоящий момент не рассмотрено. Вместе с тем, необходимо отметить, что имущественный комплекс состоящий из объекта недвижимости с кадастровым номером 50:23:0000000:18935, земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0060601:15, временного здания и сооружения и здание с кадастровым номером 50:23:0000000:21770, расположенного по адресу: Московская область, Раменский г.о., ДП Родники, ул. Чехова. д. 5 – это отдельно стоящие здания (имущественные комплексы), представляющие собой самостоятельные лоты, которые могут в равной степени заинтересовать различных покупателей.

Объединение в указанных объектов недвижимости в один лот существенно сокращает количество потенциальных покупателей данного имущества Должника.

Деятельность ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» была связана с передачей в аренду помещений и площадей. Следовательно, каждое из указанных выше зданий может самостоятельно выполнять

возложенную на него предпринимательскую функцию – сдачу в аренду помещений. При этом необходимо отметить, что имущественный комплекс состоящий из объекта недвижимости с кадастровым номером 50:23:0000000:18935, земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0060601:15 и временного здания и сооружения – является **торговым центром**, в то время как здание расположенное по адресу Московская область, Раменский г.о., ДП Родники, ул. Чехова, д. 5 – **продуктовый магазин (в н.в. ДИКСИ)**. Кроме того, с учетом существенного различия в стоимости – существенно различается рыночный спрос на указанные помещения.

Так, согласно ст. 133.1 ГК РФ, Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Имущественный комплекс состоящий из объекта недвижимости с кадастровым номером 50:23:0000000:18935, земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0060601:15 и временного здания и сооружения и здание по адресу Московская область, Раменский г.о., ДП Родники, ул. Чехова, д. 5 не являются единым недвижимым комплексом. С точки зрения обычного покупателя объекты недвижимости, существенно различающиеся по стоимости, и расположенные в разных местах (и при этом не являющиеся смежными), не могут рассматриваться как дополняющие друг друга и поэтому не представляют для такого покупателя интереса. **Объединением данных зданий в один лот установлен дополнительный барьер для организаций и граждан, заинтересованных в приобретении только одного из двух зданий. Как следствие, вероятность реализации столь разнородного имущества должника единым лотом значительно ниже, чем в случае его разделения на несколько лотов.**

П.Е. Яковлев придерживается аналогичной позиции и в отношении Поломоечной машины Karcher BR 45/C и транспортного средства KIA RIO 2013 года изготовления, VIN: Z94CC51BADR030937 – данное имущество не является однородным по отношению к друг другу и по отношению к иному имуществу, указанному в Приложении 1, в связи с чем их отдельная реализация существенно расширяет круг потенциальных приобретателей имущества, а следовательно и увеличивает шансы на скорейшую реализацию имущества, что позволит в т.ч. избежать понижения стоимости в размере 10% от начальной цены аукциона.

Объединение конкурсным управляющим указанного имущества в один лот привело к необоснованному ограничению количества потенциальных участников торгов, что, в свою очередь, может негативно сказаться на цене продажи, что свою очередь свидетельствует о нарушении конкурсным управляющим принципов добросовестности и разумности, лишая конкурсных кредиторов и уполномоченный орган Должника на справедливое удовлетворение своих требований за счет продажи имущества Должника и максимальную выручку от такой продажи.

считает необоснованным привлечение конкурсным управляющим ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» организатора торгов ООО «Пром-Консалтинг» (ОГРН: 511 774 606 4992, ИНН:

7721746334, КПП 772101001). Согласно Определению Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 24.05.2021 N 305-ЭС18-24484(12) по делу N А40-239581/2015: *«Для привлечения специализированной организации для проведения торгов конкурсному управляющему необходимо предоставить разумные и обоснованные доводы для обоснования данных расходов. В частности, привлечение специализированной организации может быть обусловлено экстраординарными, непредвиденными обстоятельствами, данные обстоятельства должны были быть известны управляющему заранее.*

Также обоснованием привлечения специализированной организации не может служить наличие решения собрания (комитета) кредиторов о привлечении данной организации. Принятое собранием (комитетом) кредиторов решение не возлагает на суд обязанность по автоматическому утверждению этого решения и не освобождает управляющего от необходимости доказывания обоснованности как самого факта привлечения организатора торгов, так и стоимости его услуг».

Имущество должника ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» фактически состоит из 6 наименований, из которых большая часть – объекты недвижимости, а также транспортное средство, доля Обществе и полумоечная машина. Организация торгов по реализации данного имущества не может носить сложный и трудозатратный характер в силу своего объёма. Кроме того, организация торгов по реализации имущества ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» не требует специализированных и/или особых знаний.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право привлекать для обеспечения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве на договорной основе иных лиц с оплатой их деятельности за счет средств должника, если иное не установлено названным Законом, стандартами и правилами профессиональной деятельности или соглашением арбитражного управляющего с кредиторами.

В соответствии с пунктом 5 статьи 20.7 Закона о банкротстве оплата услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим для обеспечения своей деятельности, или определенный настоящей статьей размер оплаты таких услуг могут быть признаны арбитражным судом необоснованными по заявлению лиц, участвующих в деле о банкротстве, в случаях, если услуги не связаны с целями проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, или возложенными на арбитражного управляющего обязанностями в деле о банкротстве либо размер оплаты стоимости таких услуг явно несоразмерен ожидаемому результату.

Из анализа вышеприведенных норм права и разъяснений Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.12.2009 N 91 "О порядке погашения расходов по делу о банкротстве" можно прийти к выводу, что **при рассмотрении вопроса о взыскании с должника стоимости услуг привлеченных специалистов, суд оценивает не только факт такого привлечения и надлежащее оказание привлеченным лицом соответствующих услуг, но также необходимость привлечения такого лица и обоснованность цены и объема оказанных услуг.**

При привлечении того или иного специалиста арбитражный управляющий помимо всего прочего обязан учитывать возможность оплаты данных услуг за счет имущества должника. Исходя из принципа добросовестности действий управляющего, при привлечении им специалистов и осуществлении иных трат за счет имущества должника он должен учитывать цель процедуры банкротства, объем подлежащей выполнению работы, возможность исполнения им функций

самостоятельно, необходимость оказания услуг в связи с отсутствием у управляющего специальных познаний.

Заявитель считает, что привлечение ООО «Пром-Консалтинг» в качестве организатора торгов по продаже имущества ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» - возлагает дополнительные расходы за счет имущества должника в размере 50 000 за одну однолотовую торговую процедуру, плюс 1000 рублей за каждый дополнительный лот, плюс 5% от цены продажи имущества, в случае реализации имущества по результатам торгов в форме аукциона, по цене превышающей начальную.

Согласно Единой программа подготовки арбитражных управляющих (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 10 декабря 2009 г., организация торгов по реализации имущества должника, проводимые в электронной форме входит в программу подготовки арбитражных управляющих.

Имущество ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» не содержит специфических лотов, требующих обладать специальным познаниями при их реализации.

Имущество ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» по своему количеству (всего 6 наименований!) не может вызвать специфических сложностей, в связи с его реализацией, а также не требует привлечения дополнительных лиц.

П.Е. Яковлев считает, что у конкурсного управляющего Е.П. Желнина отсутствуют разумные и обоснованные препятствия провести мероприятия по организации торгов по продаже имущества ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» самостоятельно, без привлечения сторонней организации и дополнительных расходов за счет имущества Должника.

Вышеизложенные обстоятельства будут рассмотрены и исследованы Арбитражным судом Московской области 14.12.2021 года, однако, в случае проведения конкурсным управляющим Е.П. Желниным торгов и реализации имущества по ценам, установленным Положением о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО "Ника-Трейддинг" в редакции, предложенной конкурсным кредитором Тереховым С. В. будут необратимо нарушены права П.Е. Яковлева. Во избежание этого, а также в целях эффективной реализации института банкротства и публичных торгов,

ПРОШУ:

Приостановить торги (организатор торгов – ООО «Пром-Консалтинг» (109444, г. Москва, ул. Сормовская, д.8, корп.1, офис III, ОГРН 5117746064992, ИНН/КПП 7721746334/772101001, т. 84991412653, e-mail: prom-konsalting@rambler.ru) действующий по поручению конкурсного управляющего ООО «Ника-Трейддинг» (ОГРН 1025005116146, ИНН 5040049428, КПП 504001001, 140143, МО, г. Раменское, дп Родники, ул. Б. учительская, д. 24, эт. 2, пом. 11) Желнина Е. П. (ИНН 500100438708, СНИЛС 001-879-116-36, тел. 84991412413, 115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 7, а/я 77, e-mail: 3listnik@mail.ru) члена СОЮЗ АУ "Созидание" (ИНН 7703363900 адрес: 119019, г. Москва, Нащокинский пер., д. 12; почтовый адрес: 119034 г. Москва, а/я 115), в форме аукциона в электронной форме, открытого по составу участников и форме представления предложения о цене имущества, на электронной торговой площадке «Альфалот» (сайт <https://bankrupt.alfalot.ru>). Предмет торгов: Лот №1 «Имущество ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» до вступления в силу определения

Арбитражного суда Московской области по делу №А41-17785/2020 по заявлению о признании недействительным собрания кредиторов ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ».

Приложение:

1. Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» (копия);
2. Экспертное мнение №31 от 10 сентября 2021 г. (копия);
3. Сведения ЕГРЮЛ в отношении ООО «НИКА-ТРЕЙДИНГ» (копия);
4. Сведения ЕГРЮЛ в отношении ООО Пром-Консалтинг» (копия);
5. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-1775/2020 от 03.11.2021 года (копия);
6. Доверенность на представителя (копия).

Представитель П.Е. Яковлева