

Управление федеральной
антимонопольной службы по Московской
области
123154, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Организатор торгов: Конкурсный управляющий [REDACTED]

Адрес местожительства
(почтовый адрес) [REDACTED]

Номер телефона: [REDACTED]

Московское областное УФАС
Рег. номер 3095/20
зарегистрирован 29.01.2020



Общества с ограниченной
ответственностью «Амурская Эстейт»
ОГРН: 1117746693481, ИНН: 7718858687
107497, г. Москва, ул. Амурская, д. 7, стр. 4

Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью «Благодатный край»
ОГРН: 1197746541959, ИНН: 9731051180

Адрес местожительства
(почтовый адрес) 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2 стр. 3 Э
9 пом. II офис 189

Номер телефона: 8-917-015-37-19,
8-495-221-05-50 (доп. 0749) - факс

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов – Конкурсного управляющего Общества с ограниченной
ответственностью «Амурская Эстейт» [REDACTED]

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 09.04.2019 по делу № А40-152613/18
ООО «Амурская Эстейт» признано несостоятельным (банкротом) – далее «Должник», в
отношении ООО «Амурская Эстейт» (ИНН 7718858687, ОГРН 1117746693481) открыто
конкурсное производство, конкурсным управляющим ООО «Амурская Эстейт» утвержден
[REDACTED] (ИНН [REDACTED]) – далее Конкурсный управляющий
Должника.

В Едином федеральном реестре сведений о банкротстве было размещено объявление
(сообщение № 3907481 от 28.06.2019) о проведении торгов, Конкурсным управляющим ООО
«Амурская Эстейт» [REDACTED] в форме открытого аукциона с
01.07.2019 по 02.08.2019 (дата торгов – 07.08.2019) (<https://bankrot.fedresurs.ru>,
<http://www.arbitrat.ru/>).

В последующем организатор торгов – Конкурсный управляющий Должника, сообщил
(сообщение № 4098318 от 26.08.2019), что первые торги в форме аукциона, открытые по
составу участников и открытые по форме представления предложений о цене по продаже
имущества ООО «Амурская Эстейт», назначенные на 07.08.2019 (газета «Коммерсантъ» №
112 от 29.06.2019 на стр. 32, сообщение № 77033042826), признаны несостоявшимися, так как
на участие в торгах не было подано ни одной заявки.

В связи с этим Конкурсный управляющий Должника указал на проведение повторных
торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме
представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Амурская Эстейт». Период

приема заявок с 26.08.2019 17:00 по 27.09.2019 17:00, дата торгов – 02.10.2019 13:00) (<https://bankrot.fedresurs.ru>, <http://www.arbitat.ru/>).

Далее, Конкурсный управляющий Должника сообщил (сообщение № 4468868 от 10.12.2019г.) о начале процедуры торгов в форме публичного предложения по реализации имущества ООО «Амурская Эстейт». Период приема заявок с 20.01.2020г. по 05.04.2020г.

В качестве предмета торгов обозначен перечень имущества, именуемый «**имущественным комплексом**», расположенный по адресу: г. Москва, ул. Амурская, д.7, который состоит из:

- нежилого здания, общая площадь 7 318,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.7, строен. 1, кадастровый номер 77:03:0002008:1058;
- нежилого здания, общая площадь 9 036,5 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.7, строен. 2, кадастровый номер 77:03:0002008:1059;
- нежилого здания, общая площадь 2 704,8 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.7, строен. 3, кадастровый номер 77:03:0002008:1018;
- нежилого здания, общая площадь 897,5 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.7, строен. 4, кадастровый номер 77:03:0002008:1060;
- нежилого здания, общая площадь 42,3 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.7, строен. 6, кадастровый номер 77:03:0002008:1641;
- нежилого здания, общая площадь 261,6 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.7, строен. 7, кадастровый номер 77:03:0002008:1061;
- сооружения, назначение: железнодорожный путь, протяженность 775,0 м, адрес: г. Москва, ул. Амурская, кадастровый номер: 77:03:0002008:1522;
- права аренды земельного участка общей площадью 42 669 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Амурская, вл.7, стр.1,2,3,4,6,7, кадастровый номер объекта 77:03:0002008:12 по Договору аренды земельного участка от 15.03.2010 № М-03-034669. Срок аренды до 23.12.2058. В состав вышеуказанных объектов включаются прочие улучшения земельных участков, а также неотделимые объекты движимого имущества, обеспечивающие их функционирование.

Начальная цена данного имущественного комплекса установлена в размере 870 210 000,00 руб.

Обоснование нарушения интересов заявителя жалобы.

ООО «Благодатный край» (ИНН 9731051180, ОГРН 1197746541959) из информационного ресурса – Единого федерального реестра сведений о банкротстве, получило сведения о проведении торгов в отношении имущества, принадлежащего ООО «Амурская Эстейт», организатором которых выступает Конкурсный управляющий ООО «Амурская Эстейт» - [REDACTED]. Имея намерение принять участие в торгах для приобретения реализуемого имущества, сформировал и подал заявку, однако, в действиях организатора торгов имеют место ряд нарушений, которые препятствуют участию ООО «Благодатный край» (ИНН 9731051180, ОГРН 1197746541959) в торгах, вводят потенциального участника торгов в заблуждение, а также те нарушения, которые впоследствии могут привести к признанию торгов недействительными.

а) Согласно п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) органом, уполномоченным на рассмотрение жалоб на действия (бездействие) юридического лица, 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 РФ, признаны несостоявшимися, является антимонопольный орган. Полномочие антимонопольного органа рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов, в том числе совершенных в рамках процедур банкротства, также предусмотрено п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

По общему правилу ст. 18.1 Закона о защите конкуренции жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства Российской Федерации, рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту нахождения организатора торгов (*Письмо ФАС России от 30.06.2016 № РП/44252/16 «Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции»*).

Принимая во внимание, что согласно сообщениям, размещенным в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, местом нахождения организатора торгов является Московская область, следовательно, уполномоченным территориальным органом является Управление федеральной антимонопольной службы по Московской области.

б) Из сообщений № 3907481 от 28.06.2019, № 4098318 от 26.08.2019 и № 4468868 от 10.10.2019г. не представляется возможным установить, что является предметом торгов.

Согласно п. 2 ст. 448 ГК РФ установлено, что 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.

Сообщение о проведении торгов является по своей правовой природе публичной офертой, которая в силу ч. 2 ст. 437 ГК РФ должна быть полной и безоговорочной и содержать все существенные условия, позволяющие сформировать свое предложение (акцепт) организатору торгов и подать заявку для принятия участия в торгах, в том числе в части определения предмета торгов.

22 апреля 2019 года сообщением № 3696150, размещенным на сайте ЕФРСБ, Конкурсным управляющим должника опубликовано сообщение об итогах инвентаризации имущества должника. В соответствии с имеющейся инвентаризационной ведомостью было установлено наличие у должника в собственности недвижимого имущества в количестве 7 наименований, представляющих собой перечень недвижимого имущества (6 наименований) и 1 наименование – железнодорожный путь протяженностью 775м. с кадастровым номером 77:03:0002008:1522.

Иных сообщений о выявлении иного имущества, проведении иных или дополнительных инвентаризаций имущества Должника опубликовано не было.

Вместе с тем, в соответствии с сообщением № 3840667 от 07.06.2019г. опубликован Отчет об оценке имущества Должника № О-18/04/19-3 от 29.05.2019г., в соответствии с которым в задании на оценку указан перечень имущества в количестве 8 наименований, а именно 7 наименований объектов недвижимого имущества (указаны ранее в инвентаризационной ведомости) и 1 наименование – право аренды земельного участка площадью 42 669 кв.м. под кадастровым номером 77:03:0002008:12 по адресу Москва, ул. Амурская, вл. 7, стр. 1,2,3,4,6,7.

Оценка иных объектов как движимого, так и недвижимого имущества не производилась.

В соответствии с выводами, изложенными в Отчете об оценке, оценщиком проведена работа по оценке 8 из 7 инвентаризованных объектов имущества должника. Право аренды земельного участка площадью 42 669 кв.м. (426,69 сот) было оценено (стр. 96 Отчета) в размере 2 586 559, 87 руб./сот., но не нашло своего отражения в отчете об оценке (стр. 160 Отчета). Просим обратить внимание, что в Отчете об оценке не была учтена стоимость права аренды стоимостью 1 103 659 230 руб. 93 коп.

Более того, согласно сообщению № 4468868 от 10.12.2019г. о проведении торгов по продаже недвижимого имущества Должника в качестве предмета указан перечень не только имущества, установленного в опубликованной инвентаризации, но и иного различного имущества, в числе которого: «Автодорога: Автодорога к КБК; Ангар металлический 15*39; Ангар металлический 8-2300; Блок-контейнер металлический; Бытовка 2,5*2; Ворота 1 (4000*3770); Ворота 1 (4085*3960); Ворота откатные металлические; Забор металлический; ИБП АБС; Кабельные сети; Колесо-сбрасывающий банник; Лестничное ограждение; Ливневая канализация; Насос д.50 к системе теплоснабжения; Ограждение металлическое; Отопительный агрегат АО2-10; Охранная сигнализация; Пожарная колонка; Пожарная сигнализация 4 шт.; Пожарный водопровод (строение 3); Пост охраны; Распашные ворота 2 шт.; Регулятор Ду 65 перепада давления фланцевый; Сети электропитания; Система видеонаблюдения; Система защиты тепловых пунктов АЗТ-87-80/25-8; Система кондиционирования; Система пожаротушения; Теплотрасса; Трансформаторная подстанция БКТПу2*630; Трасса водопровода; Трасса дворовой канализации; Хозфакальная канализация; Холодильное оборудование; Эстакада подъездная к складу».

При этом с точки зрения классификации имущества указано «предприятие как имущественный комплекс».

В соответствии с ч. 3 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику