

исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

При оценке имущества ООО «Амурская Эстейт» оценщик указал (стр. 13 п. 2.2, стр. 30 Отчета), что объектом оценки является имущественный комплекс. В то же время, в указании применяемых стандартов оценки не указан Приказ Минэкономразвития РФ № 362 от 01.06.2015г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8)», в соответствии с абз. 2 п. 1 которого оценка имущественного комплекса организации проводится в соответствии с требованиями указанного Федерального стандарта оценки.

Подобное несоответствие вводит ООО «Благодатный край» (ИНН 9731051180, ОГРН 1197746541959) как участника торгов и потенциального покупателя в заблуждение относительно того, что именно реализуется: имущественный комплекс или отдельное имущество должника.

Более того, в отношении предприятия как имущественного комплекса существует отдельный правовой режим, установленный ст. 132, § 8 гл. 30, § 5 гл. 34 ГК РФ, Приказа Минфина РФ № 49 от 13.06.1995г. «Об утверждении методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», что требует от правообладателя соблюдения императивных правил при осуществлении права владения, пользования и распоряжения подобным объектом гражданских прав.

с) Продажа имущества должника должна осуществляться в соответствии с положениями ст.ст. 139, 110, 111 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закона о банкротстве).

По смыслу ст.ст. 110, 111, 139 Закона о банкротстве – порядок продажи имущества должника утверждается собранием его кредиторов.

В соответствии с ч. 8 ст. 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий, конкурсный управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

Согласно ч. 1 ст. 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

Сведения, содержащиеся в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ), являются открытыми и общедоступными.

Следует учитывать, что в абз. 2 ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Однако в объявлениях о проведении торгов, размещенных в ЕФРСБ организатором торгов не определен порядок ознакомления с подлежащим продаже имуществом, также



отсутствует информация о земельных участках, на которых расположены строения, сведения о правоустанавливающих документах на здания и земельные участки под ними.

То есть 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 организаторов 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 (п. 1 ст. 10 ГК РФ) *(данная позиция при аналогичных обстоятельствах нашла отражение в Решении Московского УФАС России от 29.07.2019 по делу № 077/07/00-5597/2019).*

Перечисленные в ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве сведения подлежат обязательному опубликованию в каждом сообщении о проведении торгов, отсутствие в публикации вышеуказанных сведений, негативно влияет на формирование потенциального круга покупателей и существенно влияет на результаты торгов.

Отсутствие сведений относительно порядка ознакомления с реализуемым имуществом нарушает право ООО «Благотворный край» (ИНН 7731051180, ОГРН 1197746541959) как потенциального покупателя получить сведения об имуществе в результате ознакомления с ним.

д) Из сообщения ЕФРСБ № 4468868 от 10.10.2019г. о проведении торгов путем публичного предложения усматривается, что для участия в торгах Конкурсный управляющий предлагает внести залог в размере 5% от цены на определенный период действия цены лота.

Однако уже в тексте предлагаемого к подписанию Договора на внесение задатка конкурсный управляющий сообщает о стоимости имущества в размере 966 900 000 руб. (вместо опубликованной стоимости 870 210 000 руб.) и размере задатка в размере 48 345 000 руб., что составляет 5% от первоначальной стоимости имущества вместо положенного размера задатка в размере 43 510 500 руб.

Указанное обстоятельство вводит ЮЛ в заблуждение относительно того, какой размер задатка необходимо перечислить для участия в проводимых торгах.

е) Следует отметить, что на сайте <https://mos-gorsud.ru> размещена информация о том, что ООО «Амурская Эстейт» предъявило административный иск в Московский городской суд к Департаменту городского имущества г. Москвы (далее - ДГИ г. Москвы) и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве (далее - Управление Росреестра по г. Москве) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. В данном случае административный истец просит



установить равной рыночной кадастровую стоимость объектов недвижимости, которые составляют вышеобозначенный имущественный комплекс.

В обоснование заявленных требований административный истец представил отчет об оценке рыночной стоимости № О-18/04-19-3 от 29.05.2019, указав на несоответствие кадастровой стоимости рыночной.

В свою очередь, Управление Росреестра по г. Москве и ДГИ г. Москвы не согласились с доказательством, представленным административным истцом, и ходатайствовали о назначении судебной экспертизы. Рассмотрев ходатайство суд, установил основания для назначения экспертизы и поставил на разрешение поставлены ряд вопросов:

- Соответствуют ли отчеты, составленные ООО «Компания оценки и права» (в материалах дела) требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

- Если не соответствуют, и допущенные нарушения повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов, то какова по состоянию на 01.08.2018 рыночная стоимость объектов недвижимости: 77:03:0002008:1058, 77:03:0002008:1059, 77:03:0002008:1018 и 77:03:0002008:12.

Таким образом, в настоящее время цена объектов недвижимости не установлена и существуют сомнения в соответствии отчета об оценке рыночной стоимости № О-18/04-19-3 от 29.05.2019г. объектов недвижимости, входящей в реализуемый на торгах имущественный комплекс, который был положен в основу положения о торгах требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

Следовательно, проведение торгов в ситуации, когда имеет место оспаривание отчета о рыночной стоимости объектов недвижимости, реализуемых на торгах, не представляется возможным.

Более того, учитывая нарушения, допущенные при формировании сообщения о проведении торгов, которые ограничивают круг лиц, которые смогут принять участие в торгах, существуют основания полагать, что организатор торгов намеренно установил заниженную цену, не соответствующую кадастровой, с целью реализации имущества в пользу определенных лиц.

Таким образом, вышеприведенные нарушения, допущенные Конкурсным управляющим ООО «Амурская Эстейт» - [REDACTED], создают препятствия ООО «Благодатный край» (ИНН 9731051180, ОГРН 1197746541959) для участия в данных торгах, так как размещенные объявления не содержат ясных сведений о предмете торгов, имеются объективные сомнения в порядке и объеме внесения задатков для участия в торгах, не включена обязательная информация, предусмотренная п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, имеют место нарушения в части использования отчета о рыночной оценке имущества, соответствие которого федеральным стандартам оценки и действующему законодательству подлежит проверке.

Руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, ст. 110 Закона о банкротстве,

### ПРОШУ:

1. Принять к рассмотрению жалобу ЮЛ и, в порядке ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, направить организатору торгов – конкурсному управляющему ООО «Амурская Эстейт» [REDACTED] – уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.
2. Вынести предписание в отношении организатора торгов – Конкурсного управляющего ООО «Амурская Эстейт» [REDACTED] об устранении допущенных нарушений при проведении торгов.

### Приложение:

1. Копия решения АСГМ о признании должника банкротом от 09.04.2019 г.;
2. Сведения о результатах инвентаризации имущества должника от 22.04.2019 г.;
3. Отчет об оценке имущества должника от 07.06.2019 г.;
4. Положение о порядке и условиях реализации имущества от 17.06.2019 г.;
5. Объявление о проведении торгов (сообщение № 3907481) от 28.06.2019 г.;
6. Объявление о проведении повторных торгов (сообщение № 4098318) от 26.08.2019 г.;
7. Объявление о проведении торгов путем публичного предложения (сообщение № 4668868) от 10.12.2019 г.;
8. Заявка на участие в торгах № 0005952 от 21.01.2020 г.;
9. Сообщение о регистрации заявки от 21.01.2020 г.;
10. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Благодатный край»;
11. Решение о создании и назначении генерального директора ООО «Благодатный край»;
12. Определение Московского городского суда по административному делу № 3А-3571/2019 от 30.07.2019.

[REDACTED]