

Вологодское УФАС России
Адрес: 160000, г. Вологда, ул. Пушкинская, д. 25
телефон: (8172)72-99-70
Электронная почта: to35@fas.gov.ru

Заявитель: ООО «Дмикор»
ИНН 7804529870, ОГРН 1147847115437
195197, г. Санкт-Петербург, ул. Минеральная,
д. 13, пом. 13Н, литер К

Должник: ООО «Агрооптторг»
ОГРН 1033500067370, ИНН 3525129151
160004, Вологодская область, г. Вологда, ул. Гончарная, д. 4Б

Дело № А13-2925/2016
Арбитражный суд Вологодской области

Арбитражный управляющий
Замараев Александр Анатольевич
(ИНН 292201472948, СНИЛС 065-264-110 45)

Адрес для корреспонденции
160004 г. Вологда а/я 18
тел. 89115000570
электронная почта: osirovaow@mail.ru
член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая
организация арбитражных управляющих "РАЗВИТИЕ"
(ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435)

Адрес СРО АУ
117105, г. Москва, Варшавское шоссе, 1, 1-2, 36

ЖАЛОБА

на действия конкурсного управляющего при проведении торгов

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 16.10.2016 года по делу № А13-2925/2016 ООО «Агрооптторг» (160004, Вологодская область, г. Вологда, ул. Гончарная, д. 4Б, ОГРН 1033500067370, ИНН 3525129151) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении его открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утверждена Солтовец М.Ф.

Определением Арбитражного суда Вологодской области от 17.02.2021 по делу № А13-2925/2016 конкурсным управляющим ООО «Агрооптторг» утвержден Замараев Александр Анатольевич.

16.09.2021 года за № 7341751 на ЕФРСБ конкурсный управляющий Замараев А.А. разместил объявление о проведении торгов в виде открытого аукциона имущества ООО «Агрооптторг» в виде одного лота.

Организатор торгов - конкурсный управляющий Замараев Александр Анатольевич.

В системе электронных торгов РАД (<http://lot-online.ru>) были размещены объявления о проведении торгов РАД-272010.

Период приема заявок с 08 час. 00 мин. 27.09.2021 по 23 час. 59 мин. 29.10.2021

Время проведения процедуры с 13 час. 00 мин. 02.11.2021

Порядок ознакомления с имуществом: лоты бывшие в употреблении, отсутствие документов и прочие недостатки, требуется осмотр. Ознакомление в рабочие дни и часы.

Телефон и адрес контактного лица отсутствуют, время и место ознакомления с имуществом, выставленным на тоги, не указано.

Согласно п. 2 ст. 129 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве) конкурсный управляющий обязан принять в ведение имущество должника, провести инвентаризацию такого имущества в срок не позднее трех месяцев с даты введения конкурсного производства, если более длительный срок не определен судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании ходатайства конкурсного управляющего в связи со значительным объемом имущества должника; включить в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о результатах инвентаризации имущества должника в течение трех рабочих дней с даты ее окончания; **привлечь оценщика для оценки имущества должника в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.**

Согласно пунктов 1.3, 3.17 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обстоятельств, утвержденных Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.06.1995 №49, инвентаризационная опись должна содержать сведения об осмотре инвентаризационной комиссией имущества должника по месту его нахождения.

В силу пункта 1.3 названных Методических указаний инвентаризации подлежит все имущество организации, независимо от его места нахождения, и все виды финансовых обязательств. При проведении инвентаризации **устанавливается фактическое наличие имущества, оно сопоставляется с данными бухгалтерского учета, а также проверяется полнота отражения в учете обязательств организации. Фактическое наличие имущества при инвентаризации определяют путем обязательного подсчета, взвешивания, осмотра объектов, обмера.**

Между тем, согласно сведениям о результатах инвентаризации имущества должника в отношении ООО «Агрооптторг» размещенным конкурсным управляющим Замараевым Александром Анатольевичем на ЕФРСБ 08.04.2021 года за № 6470135, приложенным к данной публикации приказом о проведении инвентаризации с инвентаризационной описью объекты указаны, в соответствии с Определением суда Вологодской области по делу № А13-2925/2016 от 17.06.2020 года, остаточная стоимость составляет 5 261 500,00 руб.

На торги выставлено иное имущество, чем то, что указано в инвентаризационной описи, о чём свидетельствует соответствующая публикация на электронной торговой площадке от 21.09.2021 года - **земельные участки со зданиями, где вместо четырех зданий указано два.**

Таким образом, конкурсным управляющим фактическое наличие имущества должника не проверялось, осмотр объектов не производился, не производилась сверка с техническими паспортами и т.д.

После проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 закона (пункт 3 статьи 139 Закона о банкротстве).

В силу пункта 6 статьи 110 Закона о банкротстве начальная цена продажи предприятия определяется в порядке, установленном Федеральным законом, решением собрания кредиторов или комитета кредиторов на основании рыночной стоимости этого предприятия, определенной в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного внешним управляющим и действующего на основании договора

Таким образом, начальная цена имущества, выставляемого на торги, устанавливается решением собрания кредиторов на основании рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с отчетом независимого оценщика, в связи с чем первоначально проводится независимая оценка по определению рыночной стоимости имущества, после чего на собрании кредиторов утверждается начальная цена имущества, выставляемого на торги.

Балансовая стоимость имущества, выставленного на торги, на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления о признании должника банкротом, составляет более чем сто тысяч рублей.

Включение конкурсным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве отчета об оценке имущества должника направлено на получение потенциальными

участниками торгов полной информации о имуществе должника, выставленного на продажу и привлечению к торгам большего числа участников.

Сведения об оценке имущества должника на ЕФРСБ отсутствуют.

В нарушение указанного порядка, конкурсный управляющий приступил к реализации имущества без проведения оценки его стоимости, без решения собрания кредиторов об утверждении цены имущества выставляемого на продажу.

Согласно сведениям ЕФРСБ (№6915236 от 30.06.2021) проведено собрание кредиторов должника, на котором утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Агрооптторг», отчет об оценке собранию кредиторов не представлялся.

В соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки **в течение шести месяцев с даты составления отчета**, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п.10 ст.110 Закона о банкротстве и п.3.2 Порядка (приложение № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития от 15.02.2010 № 54, устанавливаются требования к информации, содержащейся в сообщении о продаже предприятия. Так, в соответствующем сообщении о проведении торгов подлежат опубликованию сведения об имуществе (предприятии), его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с имуществом (предприятием) должника.

Сообщение о проведении торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, в газете «Коммерсантъ» и на электронной площадке <http://lot-online.ru> (РАД-272010), в качестве «сведений об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества» - фактически указаны только лишь сведения позволяющие идентифицировать объект недвижимого имущества предназначенный для продажи. Такой объем сведений является минимально необходимым (достаточным) для включения их в договор с целью идентификации объектов продажи.

При этом непосредственно сведения об имуществе (предприятии), его физических свойствах, правоустанавливающих документах, которые имеют специфику и существенное значение для проведения торгов, влияющие на результат принятия решения об участии в торгах (износ, устаревание, состояние, запреты, аресты, ограничения, год постройки, документация и т.д.), в опубликованных сведениях по продаже имущества отсутствуют.

В соответствии с п. 14 ст.110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной настоящим Федеральным законом.

Требование Закона о банкротстве о продаже имущества банкротов на торгах направлено на получение максимальной цены за имущество и привлечение максимального количества участников торгов.

Неуказание сведений об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, в объеме достаточном для принятия решения об участии в торгах, который, учитывая смысл существования соответствующей нормы законодательства не может считаться равным объему сведений необходимых для идентификации имущества, уменьшает количество потенциальных участников торгов и ставит в преимущественное положение тех, кто уже обладает достаточными сведениями о таком имуществе.

Таким образом, в условиях отсутствия опубликованного в установленном порядке отчета об оценке, недостаточный объем информации об имуществе в сообщении о продаже имущества, является нарушением п.10 ст. 110 Закона о банкротстве и нарушает процедуру торгов.

Таким образом, действия (бездействия) организатора торгов могли привести к ограничению конкуренции, поскольку потенциальные участники торгов не имели возможности надлежащим образом ознакомиться с имуществом выставленным на торги, после чего принять решение об участии (либо не участии) в этих торгах. Это также создает преимущественные условия тем участникам кто в силу тех или иных обстоятельств сумел достаточно ознакомиться с имуществом.

Каких-либо указаний на имущество должника проект договора о задатке и купле-продаже не содержит. Также проект договора не содержит перечня имущества, подлежащего продаже, наименования и реквизитов продавца, сведений об обременении либо их отсутствии.

В соответствии с требованиями п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве определено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе, проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной цифровой подписью организатора торгов договор о задатке, которые подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

В данном случае **подписанный электронной цифровой подписью** организатора торгов договор о задатке отсутствует, т.е. не подписан и приложен в виде формата Word.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

В соответствии со ст. 129 Закона о банкротстве с даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве, или заключения мирового соглашения, или отстранения конкурсного управляющего он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника - унитарного предприятия в пределах, в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом.

Согласно п. 2 настоящей статьи конкурсный управляющий обязан: **принять в ведение имущество должника; принимать меры, направленные на поиск, выявление и возврат имущества должника, находящегося у третьих лиц; принимать меры по обеспечению сохранности имущества должника;**

В данном случае, арбитражный управляющий не проводил мероприятия по поиску, выявлению и возврату правоустанавливающих документов и технической документации, выставленного на торги имущества.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе 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 Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

В соответствии с пунктом 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016, рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка) принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания.

В случае если организатором торгов при проведении конкурсного производства выступает специализированная организация, привлеченная на договорной основе конкурсным управляющим (внешним управляющим), при выявлении антимонопольным органом нарушений законодательства Российской Федерации при организации и проведении таких торгов, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обязательное для исполнения предписание выдается специализированной организации как организатору данных торгов.

При этом обращаем внимание, что 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).

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.


В соответствии с пунктом 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

На основании вышеизложенного, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Прошу Вас признать жалобу обоснованной и с учетом выявленных нарушений порядка организации и проведения торгов, выдать организатору торгов - арбитражному управляющему **Замараеву Александру Анатольевичу** (ИНН 292201472948, СНИЛС 065-264-110 45; адрес для корреспонденции: 160004 г. Вологда а/я 18) – члену Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "РАЗВИТИЕ" (ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435; 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, 1, 1-2, 36) предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения посредством открытого аукциона имущества ООО «Агрооптторг» (160004, Вологодская область, г. Вологда, ул. Гончарная, д. 4Б, ОГРН 1033500067370, ИНН 3525129151) в системе электронных торгов РАД (<https://sales.lot-online.ru/>)

Приложение: копия доверенности представителя подателя жалобы.

С уважением,
Представитель ООО «Дмикор»
по доверенности


А.В. Горбач

20.10.2021 г.