

Организатору торгов –
конкурсному управляющему
ООО «Волховресурс»

...

...

пр-кт Загородный, д. 18/2, литер. А,
пом. 8Н, каб. 103,
г. Санкт-Петербург, 191002

Оператору электронной площадки –
ООО «Ру-Трейд»

e-mail: support@ru-trade24.ru

Заявителю –

ООО «НОВЛЕСТРАНС» в лице
конкурсного управляющего

...

...

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы
о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

12 ноября 2021 года

Великий

Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

....

в присутствии представителя конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «НОВЛЕСТРАНС» ... – ...;

организатор торгов – конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «Волховресурс» ... надлежащим образом уведомлен о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, своих представителей не направил, каких-либо ходатайств не заявлял,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «НОВЛЕСТРАНС» (ОГРН: 1125321004918; ИНН: 5310017892; далее – ООО «НОВЛЕСТРАНС») в лице конкурсного управляющего ... на действия организатора торгов - конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Волховресурс» (ОГРН: 1095336000572; ИНН: 5318008709; КПП: 784101001; г. Санкт-Петербург, пр-т Загородный, д. 18/2, литер. А, пом. 8Н, каб. 103; далее – ООО «Волховресурс») ... при проведении публичного предложения по продаже имущества должника – ООО «Волховресурс» по лоту № 1 (земельный участок 20 894 кв. м., № 53:20:0000000:4726; земельный участок 152 830 кв. м., № 53:20:0602101:38; земельный участок 125 365 кв. м., № 53:20:06002101:33; земельный участок 133 559 кв. м., № 53:20:0601902:14; земельный участок 66878 кв. м., № 53:20:0601902:13, расположенных по адресу: Новгородская обл., Чудовский р-н, с/п Трегубовское), сообщение № 7424848 о проведении которого было размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее также ЕФРСБ) 30.09.2021,

УСТАНОВИЛА:

02.11.2021 в Новгородское УФАС России поступила жалоба ООО «НОВЛЕСТРАНС» в лице конкурсного управляющего ... на действия организатора торгов - конкурсного управляющего ... при проведении публичного предложения по продаже имущества должника – ООО «Волховресурс» по лоту № 1 (земельный участок 20 894 кв. м., № 53:20:0000000:4726; земельный участок 152 830 кв. м., № 53:20:0602101:38; земельный участок 125 365 кв. м., № 53:20:06002101:33; земельный участок 133 559 кв. м., № 53:20:0601902:14; земельный участок 66878 кв. м., № 53:20:0601902:13, расположенных по адресу: Новгородская обл., Чудовский р-н, с/п Трегубовское), сообщение № 7424848 о проведении которого было размещено в ЕФРСБ 30.09.2021 (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов – конкурсному управляющему ... было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов исполнено, проведение торгов приостановлено, договор не заключен.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника - ООО «Волховресурс» было утверждено собранием кредиторов указанного хозяйствующего субъекта от 16.11.2020 (далее – Положение о продаже имущества должника).

30.09.2021 организатором торгов - конкурсным управляющим ... в ЕФРСБ размещено сообщение № 7424848 о продаже путем публичного предложения имущества должника – ООО «Волховресурс» по лоту № 1 (земельный участок 20 894 кв. м., № 53:20:0000000:4726; земельный участок 152 830 кв. м., № 53:20:0602101:38; земельный участок 125 365 кв. м., № 53:20:06002101:33; земельный участок 133 559 кв. м., № 53:20:0601902:14; земельный участок 66878 кв. м., № 53:20:0601902:13, расположенных по адресу: Новгородская обл., Чудовский р-н, с/п Трегубовское) (далее – Сообщение).

Вместе с тем, 27.09.2021 в адрес организатора торгов было направлено требование мажоритарного кредитора - ООО «НОВЛЕСТРАНС» о проведении собрания кредиторов в связи с необходимостью введения процедуры замещения активов.

Указанное требование было обусловлено получением ООО «НОВЛЕСТРАНС»

от организатора торгов информации о наличии у должника – ООО «Волховресурс» Лицензии на право пользования недрами (серия НВГ, номер 53049, вид ТР, зарегистрирована в Экономическом комитете Администрации Новгородской области 23.08.2011; далее - Лицензия), из содержания приложения к которой следует, что оценочной организацией – Обществом с ограниченной ответственностью «Фемида» (далее – ООО «Фемида») при определении стоимости земельных участков организации-должника были неверно определены объемы залежей песка на акватории находящегося на территории данных земельных участков песчаного карьера «Арефино-1» (адрес (местонахождение) объекта: Новгородская обл., Чудовский р-н, с/п Трегубовское) и, как следствие, стоимость запасов данного полезного ископаемого.

В частности, согласно Отчету № 341/12/2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «Волховресурс» (утвержден директором ООО «Фемида» 05.12.2019; далее - Отчет № 341/12/2019), объемы песка на акватории песчаного карьера «Арефино-1» составляют 300 тыс. куб.м., а согласно приложению к Лицензии – 1000 тыс. куб.м.

По данным учредителя ООО «НОВЛЕСТРАНС» ... объемы песка на акватории песчаного карьера «Арефино-1» составляют вовсе 1250 тыс. куб.м.

Также ООО «НОВЛЕСТРАНС» не согласно с необходимостью отчуждения земельных участков и расположенного на их территории карьера на публичных торгах с ценой отсечения 2 % как таковой, поскольку именно процедура замещения активов позволяет реализовать карьер с правом на лицензию, в связи с чем, по мнению заявителя, организатор торгов должен внести соответствующие изменения в Положение о продаже имущества должника.

Кроме того, затребованное ООО «НОВЛЕСТРАНС» собрание кредиторов было назначено организатором торгов на 20.10.2021, однако торги до настоящего момента не приостановлены.

Учитывая изложенное, заявитель просит проверить действия организатора торгов в части соблюдения порядка определения начальной продажной цены имущества на предмет соблюдения законодательства о публичных торгах и выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

Присутствовавшая на заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы представитель конкурсного управляющего ООО «НОВЛЕСТРАНС» поддержала ее доводы в полном объеме, а также дополнительно указала, что цена отсечения установлена в Положении о продаже имущества должника.

Какие-либо возражения на Жалобу организатором торгов представлены не были.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о несостоятельности) 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 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

Согласно пункту 4 статьи 139 Закона о несостоятельности в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

В соответствии с пунктом 18 статьи 110 Закона о несостоятельности в случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного настоящим Федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Начальная цена продажи предприятия на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи предприятия, установленной в соответствии с настоящим Федеральным законом на первоначальных торгах.

Как отмечалось выше, Сообщение организатором торгов - конкурсным управляющим ... было размещено в ЕФРСБ 30.09.2021, в качестве способа

торгов определено публичное предложение.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о продаже предприятия среди прочего должны содержаться сведения относительно начальной цены его продажи.

В соответствии с Сообщением, продаже путем публичного предложения в данном случае подлежат принадлежащие ООО «Волховресурс» земельные участки (20 894 кв. м., № 53:20:0000000:4726; 152 830 кв. м., № 53:20:0602101:38; 125 365 кв. м., № 53:20:06002101:33; 133 559 кв. м., № 53:20:0601902:14; 66878 кв. м., № 53:20:0601902:13), расположенные по адресу: Новгородская обл., Чудовский р-н, с/п Трегубовское, начальная цена продажи такого имущества составляет 10 314 900, рублей, минимальная цена отсечения составляет 1 % от начальной цены.

Необходимо отметить, что ранее конкурсным управляющим ... уже объявлялись первоначальные и повторные торги по продаже такого имущества ООО «Волховресурс» путем проведения открытых аукционов (сообщение в ЕФРСБ № 6967326 от 09.07.2021) с периодами подачи заявок с 12.07.2021 по 16.08.2021 (начальная цена продажи имущества – 11 461 000, 00 рублей) и с 24.08.2021 по 27.09.2021 (начальная цена продажи имущества, сниженная на 10 % от первоначальной – 10 314 900, 00 рублей), признанные несостоявшимися в связи с непоступлением заявок на участие в них.

Доводы Жалобы о несоответствии содержащихся в Отчете № 341/12/2019 стоимости и объема имеющихся на акватории рассматриваемого песчаного карьера запасов песка действительности являются несостоятельными, поскольку указанные доводы фактически сводятся к оспариванию содержания Отчета № 341/12/2019.

Согласно пункту 1 статьи 130 Закона о несостоятельности арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и его кредиторов.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе определить лицо, на которое с его согласия возлагается обязанность по оплате указанных услуг оценщиков с последующей внеочередной компенсацией произведенных им расходов за счет имущества должника.

В соответствии с пунктом 1 статьи 139 Закона о несостоятельности сведения об отчете об оценке имущества должника, указанные в абзаце пятом пункта

5.1 статьи 110 настоящего Федерального закона, с приложением копии такого отчета об оценке в форме электронного документа подлежат включению конкурсным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии такого отчета об оценке в форме электронного документа.

Согласно пункту 6 статьи 110 Закона о несостоятельности начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом.

05.12.2019 конкурсным управляющим ... в ЕФРСБ был размещен Отчет № 341/12/2019 (сообщение № 4458250), согласно которому стоимость земельных участков организации-должника с учетом стоимости имеющихся залежей песка на акватории находящегося на территории данных земельных участков песчаного карьера «Арефино-1» в объеме 300 тыс. куб.м. составляет 11 461 000, 00 рублей.

При оценке содержания размещенного Отчета № 341/12/2019 необходимо учитывать следующее.

В соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В распоряжении Комиссии сведений об оспаривании в арбитражном суде выводов, содержащихся в Отчете № 341/12/2019, не имеется.

Кроме того, согласно пункту 7.1 статьи 110 Закона о несостоятельности, обжалование отчета об оценке имущества должника не является основанием для приостановления торгов.

Отчет № 341/12/2019 включен в ЕФРСБ за 6 месяцев до объявления о проведении первоначальных торгов путем открытого аукциона (сообщение в ЕФРСБ № 6967326 от 09.07.2021) и, следовательно, до объявления настоящих

путем публичного предложения. Приложением к Сообщению Отчет № 341/12/2019 не является, требований о включении отчета об оценке имущества в сообщение о его продаже Закон о несостоятельности не содержит.

Следовательно, сведения о реализуемом имуществе, указанные в Отчете № 341/12/2019, могут оспариваться исключительно в судебном порядке.

При этом, установленная организатором торгов в Сообщении начальная цена продажи земельных участков ООО «Волховресурс» (10 314 900, рублей) путем публичного предложения после несостоявшихся первоначального и повторного открытых аукционов с такими же предметами является надлежащей и соответствующей требованиям законодательства, а также содержанию самого Отчета № 341/12/2019 в части утвержденной им стоимости имущества.

2. Доводы Жалобы о необходимости внесения организатором торгов изменений в Положение о продаже имущества должника также являются несостоятельными, поскольку в число функций организатора торгов, установленных пунктом 8 статьи 110 Закона о несостоятельности, внесение изменений в утвержденный порядок продажи имущества не входит.

В силу пункта 1.1 статьи 139 Закона о несостоятельности порядок продажи имущества должника подлежит утверждению собранием кредиторов.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

Как отмечалось выше, Положение о продаже имущества должника, содержащее, среди прочего, оспариваемую величину минимальной цены отсечения, было утверждено собранием кредиторов ООО «Волховресурс» от 16.11.2020, а об утверждении до настоящего времени иного порядка продажи имущества должника Комиссии неизвестно.

3. 20.10.2021 состоялось Очередное собрание кредиторов ООО «Волховресурс» по инициативе конкурсного кредитора ООО «НОВЛЕСТРАНС» (протокол от 20.10.2021).

Согласно протоколу от 20.10.2021 по итогам собрания кредиторов принято решение о временном прекращении торгов по продаже карьера «Арефино-1» посредством публичного предложения до разработки и утверждения нового порядка продажи.

03.11.2021 организатором торгов в ЕФРСБ размещена информация о приостановке настоящих торгов, причем, в качестве основания приостановки приведена ссылка именно на протокол от 20.10.2021.

Кроме того, на сайте оператора электронной площадки – Общества с ограниченной ответственностью «Ру-Трейд» в сети «Интернет» по адресу:

<https://ru-trade24.ru/> в разделе о проведении настоящего публичного предложения (№ торгов на площадке – 6079) имеется заявление организатора торгов о приостановке их проведения, в котором организатор торгов просит установленные в Сообщении дату и время окончания приема заявок, дату и время начала торгов, дату и время подведения итогов торгов считать недействительными на основании протокола от 20.10.2021.

Соответственно, вопреки доводам Жалобы, проведение настоящих торгов по состоянию на настоящее время их организатором действительно приостановлено, как того изначально требует заявитель в Жалобе.

Учитывая изложенное, все доводы Жалобы в ходе рассмотрения не нашли своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «НОВЛЕСТРАНС» (ОГРН: 1125321004918; ИНН: 5310017892) в лице конкурсного управляющего ... на действия организатора торгов - конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Волховресурс» (ОГРН: 1095336000572; ИНН: 5318008709; КПП: 784101001; г. Санкт-Петербург, пр-т Загородный, д. 18/2, литер. А, пом. 8Н, каб. 103; далее – ООО «Волховресурс») ... при проведении публичного предложения по продаже имущества должника – ООО «Волховресурс» по лоту № 1 (земельный участок 20 894 кв. м., № 53:20:0000000:4726; земельный участок 152 830 кв. м., № 53:20:0602101:38; земельный участок 125 365 кв. м., № 53:20:06002101:33; земельный участок 133 559 кв. м., № 53:20:0601902:14; земельный участок 66878 кв. м., № 53:20:0601902:13, расположенных по адресу: Новгородская обл., Чудовский р-н, с/п Трегубовское), сообщение № 7424848 о проведении которого было размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 30.09.2021, необоснованной.

...

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия.