

Мартынов С. В.  
На рассмотрение  
24.04.18

УФАС по Владимирской области  
600000, г. Владимир, ул. Большая Московская, д. 1  
В рамках дела № А11-1445/2015

Заявитель:

Должник: ООО «Головино» ОГРН 1073328005838 ИНН 3328452719  
Юридический адрес: 601395, Владимирская область,  
Судогодский район, п. Головино, ул. Северная, д. 31

Конкурсный управляющий должника:  
Аминова Альбина Рафаиловна (ИНН 732508725263, СНИЛС 076-142-556-62) – член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация независимых арбитражных управляющих «Дело» (ОГРН 1035002205919, ИНН 5010029544, место нахождения: 141980, Московская обл., г. Дубна, ул. Жуковского, д. 2). Адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 43, офис 440, адрес электронной почты: [a.r.aminova@yandex.ru](mailto:a.r.aminova@yandex.ru)

### Жалоба на действия (бездействия) конкурсного управляющего и обязанности заключить договор

#### 1. Обстоятельства дела о банкротстве

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 13.04.2016 г. по делу №А11-1445/2015 ООО «Головино» (ОГРН 1073328005838, ИНН 3328452719, 601395, Владимирская область, Судогодский район, п. Головино, ул. Северная, д. 31) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Владимирской области от 13.04.2016 г. по делу № А11-1445/2015 конкурсным управляющим Должника утвержден Глазов Михаил Станиславович.

Определением Арбитражного суда Владимирской области от 05.03.2018 г. по делу №А11-1445/2015 (объявлена резолютивная часть) конкурсным управляющим ООО «Головино» (ОГРН 1073328005838, ИНН 3328452719, 601395, Владимирская область, Судогодский район, п. Головино, ул. Северная, д. 31) утверждена Аминова Альбина Рафаиловна (ИНН 732508725263, СНИЛС 076-142-556-62) – член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация независимых арбитражных управляющих «Дело» (ОГРН 1035002205919, ИНН 5010029544, место нахождения: 141980, Московская обл., г. Дубна, ул. Жуковского, д. 2). Адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 43, офис 440, адрес электронной почты: [a.r.aminova@yandex.ru](mailto:a.r.aminova@yandex.ru).

#### 1.1. Обстоятельства публикации объявления о торгах.

Согласно публикации в газете «Коммерсантъ» от 03.02.2018 г. №20 (6258) и публикации на сайте ЕФРСБ от 30.01.2018 г. №2419814, организатор торгов – Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по защите прав собственности» (ИНН: 7709463499 ОГРН: 1157746647486; 105120, г. Москва, Андроньевская площадь, д. 4. стр. 1; тел. + 7 925 079 43 73; электронная почта: [torgi.AZPS@mail.ru](mailto:torgi.AZPS@mail.ru)), действующий по поручению конкурсного управляющего ООО «Головино» (ОГРН 1073328005838, ИНН 3328452719, 601395, Владимирская обл, Судогодский р-н, Головино п, Северная ул, 31) Глазова Михаила Станиславовича (ИНН 771502311630, СНИЛС 024 308 648 27), почтовый адрес 109029, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 32, строение 15, член НП СРО «СМиАУ» (ИНН 7709395841, ОГРН 1027709028160), утвержденного Решением Арбитражного суда Владимирской области от 13.04.2016 г. по делу № А11-1445/2015, сообщил о проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу

ВЛАДИМИРСКОЕ УФАС  
ВХОДЯЩИЙ № 141-2018  
24 04 2018г

участников, с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Головино» в составе 1 (одного) лотов, которые были назначены на 16.03.2018 г. в 10:00 (время Московское) на электронной торговой площадке «АИСТ» (aistorg.ru).

В соответствии с письмом ООО «Агентство по защите прав собственности» от 16.03.2018 г. и приложенными к нему протоколами об определении участников торгов и о результатах проведения торгов, торги признаны не состоявшимися, до торгов допущен один участник Фаткуллин Д.А. с предложенной в заявке цене равной 10 544 965 рублей 19 копеек.

В соответствии с правилами, предусмотренными п. 17 ст. 110 Закона о банкротстве, если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене предприятия не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия заключается внешним управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или представленным им предложением о цене предприятия.

## **1.2. Обстоятельства уклонения конкурсного управляющего от заключения договора по результатам торгов.**

Согласно опубликованному 20.03.2018 за №2550266 на ЕФРСБ объявлению конкурсный управляющий считает, что ООО «Головино» является сельскохозяйственной организацией, реализация имущества которого имеет специальный режим, предусмотренный в императивном порядке ст. 179 Закона о банкротстве.

В силу п. 1 ст. 179 Закона о банкротстве в качестве общего правила предусмотрел обязанность арбитражного управляющего выставить на первые торги предприятие должника. При этом в силу пункта 2 той же статьи преимущественным правом приобретения имущества должника обладают смежные землепользователи, занимающиеся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции.

Согласно абзацу второму п. 3 ст. 179 Закона о банкротстве в случае, если указанные лица в течение месяца не заявили о своем желании приобрести имущество и имущественные права, арбитражный управляющий осуществляет реализацию имущества и имущественных прав в порядке, предусмотренном данным Законом.

Системное толкование названных положений Закона о банкротстве позволяет сделать вывод о том, что намерение смежных землепользователей воспользоваться своим преимущественным правом не исключает необходимости проведения конкурсным управляющим первых публичных торгов по продаже всего имущественного комплекса должника.

Из приведенных норм права следует, что арбитражный управляющий после проведения публичных торгов по продаже предприятия должника обязан предложить лицам с преимущественным правом выкупить его по цене, сформированной на этих торгах. Заявления таких лиц о намерении воспользоваться своим преимущественным правом и приобрести имущественный комплекс должника по предложенной цене могут быть направлены арбитражному управляющему в течение месяца. Правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ №1989/09 от 09.07.2009 г. дело №А14-1423/2008

При указанных обстоятельствах, конкурсный управляющий ООО «Головино» Аминова А.Р. доводит до сведения заинтересованных лиц, что в целях соблюдения законности процедуры реализации имущества – сельскохозяйственной организации, конкурсный управляющий должника приступает к выявлению и извещению лиц, занимающиеся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции и владеющие земельными участками, непосредственно прилегающими к земельному участку должника о возможности реализации ими преимущественного права приобретения предприятия должника по цене, сформированной заявкой единственного участника торгов, равной 10 544 965 рублей 19 копеек.

По истечении предусмотренного месячного срока с момента непосредственного извещения выявленных лиц, занимающиеся производством или производством и переработкой



сельскохозяйственной продукции и владеющие земельными участками, непосредственно прилегающими к земельному участку должника и в случае отсутствия согласия с их стороны на заключение договора купли-продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия должника как имущественный комплекс будет заключен с Фаткуллиным Д.А. с предложенной в заявке цене равной 10 544 965 рублей 19 копеек. Письмо ООО «Агентство по защите прав собственности» от 16.03.2018 г., протокол об определении участников торгов и протокол о результатах проведения торгов в прикрепленных к настоящему сообщению файлах.

## **2. Обстоятельства в отношении надлежащего проведения торгов.**

Во исполнение утвержденного 01.11.2017г. (см. сообщение на ЕФРСБ от 09.11.2017 №2220816) собранием кредиторов должника Положения о порядке, условиях и сроках проведения торгов по продаже недвижимого имущества ООО «Головино» (далее – Положение) организатором торгов опубликовал следующее сообщение на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) № 2419814 от 30.01.2018г.: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по защите прав собственности» (ИНН: 7709463499 ОГРН: 1157746647486; 105120, г. Москва, Андроньевская площадь, д. 4. стр. 1; тел. + 7 925 079 43 73; электронная почта: [torgi.AZPS@mail.ru](mailto:torgi.AZPS@mail.ru)), действующий по поручению конкурсного управляющего ООО «Головино» (ОГРН 1073328005838, ИНН 3328452719, 601395, Владимирская обл., Судогодский р-н, Головино п, Северная ул, 31) Глазова Михаила Станиславовича (ИНН 771502311630, СНИЛС 024 308 648 27), почтовый адрес 109029, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 32, строение 15, член НП СРО «СМиАУ» (ИНН 7709395841, ОГРН 1027709028160), утвержденного Решением Арбитражного суда Владимирской области от 13.04.2016 г. по делу № А11-1445/2015, сообщает о проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Головино» в составе 1 (одного) лотов, которые состоятся 16.03.2018 г. в 10:00 (время Московское) на электронной торговой площадке «АИСТ» ([aistorg.ru](http://aistorg.ru)) составе одного лота: Лот № 1 Предприятие, как имущественный комплекс – начальная цена устанавливается в размере 10 042 824 (десять миллионов сорок две тысячи восьмисот двадцать четыре) руб. Полный список движимого и недвижимого имущества опубликован в приложении к данному сообщению на сайте: [www.bankrot.fedresurs.ru](http://www.bankrot.fedresurs.ru) и размещен на электронной площадке ([aistorg.ru](http://aistorg.ru)).

Также в сообщении о проведении торгов указано, что подведение итогов торгов и размещение протокола о результатах торгов будет осуществляться на сайте площадки в день определения победителя торгов. Победителем признается участник, предложивший наиболее высокую цену за предмет аукциона. Договор должен быть заключен с победителем торгов не позднее 5 дней с момента получения им протокола о результатах. Акт приема-передачи лота подписывается только после полной оплаты его стоимости в соответствии с договором. Оплата имущества (лота) должна быть осуществлена покупателем не позднее 30 (тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи, по следующим реквизитам: ООО «Головино», ИНН 3328452719, КПП 332401001, р/с 40702810500031000679 в ПАО КБ «РусьРегионБанк» г. Москва, БИК 044525412, к/с 30101810445250000412.

## **3. Правовые основания об обязанности конкурсного управляющего заключить договор.**

Согласно статье 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Статьи 20.3, 129 Закона о банкротстве предусматривают основной круг обязанностей (полномочий) конкурсного управляющего.

В п. 4 ст. 20.3 Закона о банкротстве на арбитражного управляющего возлагается обязанность действовать при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Положение разработано в соответствии с требованиями пунктов 3-19 статьи 110, статьей 111, 138, 139, 140 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве), статьями 447-449 Гражданского Кодекса РФ, Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ № 495) в целях организации и проведения продажи имущества должника, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), не предусматривает продажу имущества ООО «Головино» как сельскохозяйственного предприятия, в связи с чем в рассматриваемом случае **не применяются** нормы, установленные ст. ст. 177, 178, 179 параграфа 3 главы IX Банкротство сельскохозяйственных организаций Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с пунктом 1 статьи 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Таким образом, возникновение прав и обязанностей сторон, направленных на заключение договора купли-продажи, происходит на основании состоявшихся торгов и признания победителя торгов, в том числе, если такие торги осуществлены в рамках процедуры банкротства продавца.

Также, если сторона, для которой в соответствии с названным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда (пункт 4 статьи 445 ГК РФ).

Согласно системному толкованию, данному Конституционным Судом Российской Федерации в определении от 16.07.2009 N 739-О-О и Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 20.01.2004 N 10623/03, положение пункта 1 статьи 449 ГК РФ направлено - в системной связи с пунктом 2 статьи 449 ГК РФ - **на реальное восстановление нарушенных прав заинтересованного лица.**

**Реальное восстановление прав Заявителя в рассматриваемом случае выражается в обязанности конкурсного управляющего заключить с заявителем договор купли-продажи по результатам проведенных торгов.**

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже.

Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 9 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного Закона, с учетом особенностей, установленных данной статьей.

Согласно абзацу первому пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему (конкурсному) управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний (конкурсный) управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия (имущества) с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия (имущества).



Пунктом 17 статьи 110 названного Закона установлено, что случае, если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене предприятия не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия заключается внешним управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или представленным им предложением о цене предприятия.

### **3.1. Обязанность конкурсного управляющего заключить договор.**

Как видно из обстоятельств дела, назначенные организатором торги на 16.03.2018 в форме открытого аукциона по реализации имущества должника признаны несостоявшимися, согласно опубликованному сообщению на официальном сайте ЕФРСБ: Организатор торгов – Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по защите прав собственности» (ИНН: 7709463499 ОГРН: 1157746647486; 105120, г. Москва, Андроньевская площадь, д. 4. стр. 1; тел. + 7 925 079 43 73; электронная почта: [torgi.AZPS@mail.ru](mailto:torgi.AZPS@mail.ru)), сообщает, что торги в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Головино» в составе 1 (одного) лотов, которые проводились 16.03.2018 г. в 10:00 (время Московское) на электронной торговой площадке «АИСТ» ([aistorg.ru](http://aistorg.ru)) признаны несостоявшимися, поскольку была допущена только одна заявка на участие от Фаткуллина Дмитрия Альбертовича (ИНН 501814711601, Московская обл., г. Королев, ул. Коминтерна, д. 17, кв. 58), предложение о цене представленное участником: 10 544 965,19 (десять миллионов пятьсот сорок четыре тысячи девятьсот шестьдесят пять руб. 19 коп.). Заинтересованность единственного участника торгов по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему отсутствует. Конкурсный управляющий, саморегулируемая организация арбитражных управляющих, членом которой является конкурсный управляющий, в капитале победителя торгов не участвуют.

Таким образом, если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи, договор купли-продажи заключается арбитражным управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или представленным им предложением о цене предприятия (абз. 1 и 2 п. 17 ст. 110 Закона о банкротстве).

Кроме того, согласно п. 7.2. Положения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах торгов Арбитражный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества, однако, указанные действия, в срок, установленный Законом о банкротстве и Положением конкурсным управляющим совершены не были.

26.03.2018 заявитель передал конкурсному управляющему лично требование о заключении договора купли-продажи в установленный срок 5 рабочих дней, как с единственным участником торгов, который представил предложение о цене, равное 10 544 965,19 (десять миллионов пятьсот сорок четыре тысячи девятьсот шестьдесят пять руб. 19 коп.).

В соответствии с пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

Согласно статье 110 Закона о банкротстве, реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов, в связи с чем, антимонопольный орган вправе рассматривать жалобы на процедуру их проведения.

Порядок рассмотрения жалоб, поданных при проведении обязательных торгов, установлен статьей 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона N 135-ФЗ (часть 20 статьи 18.1 Закона N 135-ФЗ).

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя торгов.

При таких обстоятельствах, на конкурсном управляющем лежит обязанность по заключению договора купли-продажи с заявителем данной жалобы по правилам, предусмотренным абз. 1 и 2 п. 17 ст. 110 Закона о банкротстве.

**На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. ст. 20.4, 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», п. 3 ч. 1 ст. 17, 18.1, п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», прошу:**

Провести проверку исполнения обязанностей, установленных законодательством о несостоятельности (банкротстве), законодательства о защите конкуренции, в отношении конкурсного управляющего ООО «Головино» (ОГРН 1073328005838, ИНН 3328452719, 601395, Владимирская область, Судогодский район, п. Головино, ул. Северная, д. 31) Аминовой Альбины Рафаиловны (ИНН 732508725263, СНИЛС 076-142-556-62) – член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация независимых арбитражных управляющих «Дело» (ОГРН 1035002205919, ИНН 5010029544, место нахождения: 141980, Московская обл., г. Дубна, ул. Жуковского, д. 2). Адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 43, офис 440, адрес электронной почты: [a.g.aminova@yandex.ru](mailto:a.g.aminova@yandex.ru)

Признать действия конкурсного управляющего как нарушающими порядок организации и проведения торгов по реализации имущества ООО «Головино» в части отказа от заключения с договора по итогам проведенных торгов как с единственным участником, обязав конкурсного управляющего ООО «Головино» заключить договор с [REDACTED] в предложенной в заявке цене равной 10 544 965 рублей 19 копеек.

**Приложение:**

Копия паспорта

Публикации в газете «КоммерсантЪ» от 03.02.2018 г. №20 (6258)

Сообщение на ЕФРСБ от 30.01.2018 г. №2419814

Сообщение на ЕФРСБ от 09.11.2017 №2220816

Сообщение на ЕФРСБ от 20.03.2018 №2550266

Решение Арбитражного суда Владимирской области от 13.04.2016 г. по делу №А11-1445/2015

Спределение Арбитражного суда Владимирской области от 13.04.2016 г. по делу № А11-1445/2015

Спределение Арбитражного суда Владимирской области от 05.03.2018 г. по делу №А11-1445/2015

Требование о заключении договора купли-продажи от 26.03.2018

