

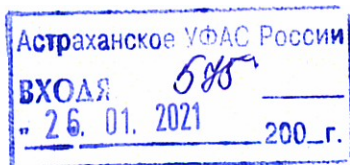
**Управление Федеральной
антимонопольной службы по Астраханской
области**

Адрес: Адрес: 414000, г. Астрахань, ул.
Шаумяна, д. 47

Заявитель жалобы:

Организатор торгов: ООО «Центр
Универсальных Торгов»
Адрес: 119435, г. Москва, ул. Малая
Пироговская, д. 14, стр. 1

Оператор торгов: ООО «Специализированная
организация по проведению торгов – Южная
Электронная Торговая Площадка»
Адрес: 121069, г. Москва, Борисоглебский
переулок, д.13, стр. 1
400131, г. Волгоград, ул. Набережная 62-й
Армии, д. 6



**Жалоба
о нарушении законодательства**

является кредитором ООО Производственно-
коммерческая фирма «Стройград» (далее – ООО ПКФ «Стройград»)

Определением Арбитражного суда Астраханской области от 25.04.2018 г. в отношении ООО ПКФ «Стройград» введена процедура банкротства – наблюдение, утвержден временным управляющим должника Фишер Эдуард Борисович, член Некоммерческого партнерства Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Альянс управляющих», номер в реестре 235, ИНН 301510938490, адрес для корреспонденции: 414041, г. Астрахань, а/я 85).

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 07.02.2019 г. по делу № А06-921/2018 в отношении ООО ПКФ «Стройград» введена процедура банкротства – конкурсное производство, конкурсным управляющим должника утвержден Фишер Э.Б.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 05 июня 2019 года по делу № А06-921/2018 суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что в соответствии с абзацем седьмым статьи 2 Закона о банкротстве | по отношению к должнику является кредитором и в силу абзаца восьмого пункта 1 статьи 35

Закона о банкротстве - лицом, участвующим в арбитражном процессе по делу о банкротстве.

Вместе с тем, правовая природа обязательств ООО ПКФ «Стройград» перед Боженковым С.А. обуславливает особый статус последнего в правоотношениях, связанных с банкротством должника и, соответственно, особый порядок удовлетворения должником требования вышедшего участника.

В рассматриваемом случае Боженков С.А. вправе претендовать на часть имущества ликвидируемого общества, которое останется после расчетов с другими кредиторами.

Данные выводы также подтверждены Постановлением Двенадцатого апелляционного арбитражного суда от 17 октября 2019 года по делу № А06-921/2018.

Согласно данным, размещенным в ЕФРСБ, решением собрания кредиторов от 17 декабря 2020 года ООО ПКФ «Стройград» по второму вопросу было утверждено положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

В данном положении была принята стоимость имущества должника, отраженная в справке от 15.12.2020 г. № 08.0020-2020. В указанной справке стоимость имущества должника составляет 22 148 000 рублей. Указанная справка была опубликована конкурсным управляющим Фишером Э.Б. в ЕФРСБ 16.12.2020 г. как отчет оценщика об оценке имущества должника и принята как основополагающий документ при утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО ПКФ «Стройград».

Однако, в самом утвержденном положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО ПКФ «Стройград» указано на рыночную цену имущества должника в размере 23 000 000 рублей, что не соответствует ни отчету об оценке, ни вышеуказанной справке. Такой цены имущества должника (23 000 000 рублей) нет ни в одном документе в рамках дела о банкротстве, что также свидетельствует о незаконности принятого решения собрания кредиторов.

Также, ранее, 03.07.2019 г. в ЕФРСБ был опубликован отчет об оценке имущества должника. Согласно данному отчету об оценке стоимость имущества должника составила 16 536 000 рублей, без учета оценки права аренды земельного участка.

Таким образом, в рамках процедуры банкротства ООО ПКФ «Стройград», согласно изложенной в ЕФРСБ информации конкурсным управляющим Фишером Э.Б, имело место повторное проведение оценки имущества должника.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Согласно данным, размещенным в ЕФРСБ, отчет об оценке имущества должника проводился 03 июля 2019 года.

Согласно Определению Верховного Суда РФ от 12.02.2018 г. N 309-ЭС15-834 по делу N А60-12747/2004 подтверждена необходимость принятия во внимание дату проведения оценки имущества должника, в особенности, с истекшим сроком, предусмотренным ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Кроме того, согласно официальным данным Банка России, размещенной в информационном бюллетене № 9 за сентябрь 2020 года, уровень инфляции в Российской Федерации в период с июля 2019 года по сентябрь 2020 года по нарастающей ежемесячно увеличивался, прирост цен на непродовольственные товары возрастал и составлял ежемесячно от 0,16 % до 0,63 %.

Объективно, отчет об оценке имущества должника, подготовленный в июле 2020 года не может учитывать уровень инфляции, изменения ценовых категорий на рынке недвижимости, других рыночных факторов, и соответственно, отражает необъективную и недостоверную информацию об оценке и стоимости имущества должника на дату

проведения собрания кредиторов – 17 декабря 2020 года соответственно (спустя более 1,5 лет после подготовки отчета об оценке имущества должника).

Кроме того, данный отчет об оценке имущества должника от 3 июля 2019 года содержит не полный перечень имущества должника, в частности, не производилась оценка права аренды земельного участка 30:12:010047:0192 площадью 1463 кв.м. Данный факт также подтверждается тем, что конкурсный управляющий Фишер Э.Б. только 27.11.2020 г. опубликовал дополнение к инвентаризации имущества должника в ЕФРСБ, где дополнительно отразил право аренды вышеуказанного земельного участка.

Таким образом, указанные отчеты об оценке имущества должника не направлены на достижение цели конкурсного производства – наиболее высокой цены продажи имущества, и утвержденное положение о реализации имущества, в основу которого положена оценка имущества должника, которая не содержит объективной и достоверной цены имущества должника на дату проведения собрания кредиторов, причинит имущественный вред не только Божену С.А., но и другим кредиторам, в том числе конкурсным кредиторам.

Согласно практики судов, Арбитражный суд Северо-Западного округа в своем постановлении от 19 февраля 2018 года по делу № А56-17141/2015 пришел к следующему выводу: «Проведение оценки без привлечения оценщика в силу пункта 5 статьи 130 Закона о банкротстве возможно только на основании решения собрания кредиторов или комитета кредиторов и в отношении движимого имущества, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления о признании должника банкротом, составляет менее чем сто тысяч рублей. В связи с тем, что выявленное конкурсным управляющим в ходе инвентаризации имущество является недвижимым, его стоимость превышает сто тысяч рублей, суды сделали правильный вывод о том, что его оценка должна была быть проведена по правилам пункта 1 статьи 130 Закона о банкротстве, то есть с привлечением оценщика».

Согласно ч. 1 ст. 139 Закона о банкротстве 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 ч. 5.1. ст. 110 Закона о банкротстве сведения об отчете об оценке имущества должника с приложением копии такого отчета об оценке в форме электронного документа подлежат включению внешним 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.

В соответствии с ч. 5.1 ст. 110 Закона о банкротстве в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве подлежат включению дата составления и порядковый номер такого отчета об оценке, основание для проведения оценщиком оценки, сведения об оценщике (фамилия, имя и (при наличии) отчество), идентифицирующие оценщика данные (страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, точное описание объекта оценки в соответствии с отчетом об оценке имущества должника, дата определения стоимости имущества должника, определенная оценщиком стоимость имущества должника, информация об экспертном заключении на отчет об оценке имущества должника (дата составления, порядковый номер, сведения об эксперте или экспертах (фамилия, имя и (при наличии) отчество), идентифицирующие эксперта данные (страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), сведения о членстве эксперта или экспертов в саморегулируемой организации оценщиков, результаты экспертизы, а в отношении объекта

оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки, а также иные сведения, предусмотренные федеральным законом или федеральными стандартами оценки.

Так, конкурсным управляющим Фишером Э.Б. 16.12.2020 г. было опубликовано в ЕФРСБ сообщение, что Конкурсный управляющий Производственно-коммерческой фирмы «Стройград» (юрид. адрес: 414056, г.Астрахань, ул.Савушкина, д.34, кв.55, ИНН 3016052225, ОГРН 1073015002070) Фишер Эдуард Борисович (ИНН 301510938490, СНИЛС 132-930-489 52, адрес для корреспонденции: 414041, г. Астрахань, а/я 85), член НП МСОПАУ «Альянс управляющих» (ИНН 2312102570, ОГРН 1032307154285, юр. адрес: 350015, г. Краснодар, ул. Северная, 309) размещает Отчет оценщика об оценке имущества должника. К сообщению в ЕФРСБ прикреплен файл «Оценка ОС 15122020.pdf», в котором размещена Справка №08.0020-2020 от 15.12.2020 г.

Также, обращаем внимание суда, что на странице 23 вышеуказанной справки, размещенной конкурсным управляющим ООО ПКФ «Стройград» Фишером Э.Б. в ЕФРСБ 16.12.2020 г. (за один день до даты проведения собрания кредиторов 17.12.2020 г.) как отчет оценщика о стоимости имущества должника, указано, что «Настоящая информация не является отчетом оценщика об оценке рыночной стоимости и отражает итоги проведенных нами консультационных исследований».

Как видно из вышеуказанных доводов, ни справка №08.0020-2020 от 15.12.2020 г., ни отчет об оценке имущества №02.0014-2019 от 03 июля 2019 года, не могут рассматриваться как отчеты об оценке стоимости имущества должника ввиду явного несоответствия требованиям, установленным Законом о банкротстве и Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ».

Кроме того, согласно независимому отчету по оценке стоимости имущества должника № 005.01.21 от 15.01.2021 г., по состоянию на 15.12.2020 г. (дату составления справки №08.0020-2020 от 15.12.2020 г.,) заказанной представителем Боженова С.А. (копия доверенности представителя имеется в приложении отчета), стоимость имущества должника составляет 30 533 000 рублей, что значительно превышает сумму, указанную в справке №08.0020-2020 от 15.12.2020 г. и отчете об оценке имущества должника №02.0014-2019 от 03 июля 2019 года.

Согласно ч. 1.1. ст. 139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Таким образом, принятие решения собранием кредиторов по вопросу утверждения положения о реализации имущества должника, в основу которого положены не отвечающие требованиям законодательства отчеты об оценке имущества должника (не актуальные и объективно занижающие стоимость имущества), данный факт напрямую затрагивает права и законные интересы Боженова С.А. как лица, претендующего на расчет (оплату задолженности) после расчетов с конкурсными кредиторами.

Также, согласно разделу 2 утвержденного Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО ПКФ «Стройград» в качестве организаторов торгов выступает привлекаемая для этих целей специализированная организация ООО «Центр Универсальных Торгов», оплата услуг которой осуществляется за счет средств должника и составляет: 3 % от цены продажи имущества, утвержденной в итоговом протоколе, но не ниже 10 000 рублей без учета НДС; 10 000 рублей по итогам несостоявшихся торгов.

Кроме того, согласно ч. 13 ст. 20.6 Закона о банкротстве семь процентов от размера удовлетворенных требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, в случае удовлетворения более чем семидесяти пяти процентов требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов.

В случае реализации имущества по цене, отраженной в Положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО ПКФ «Стройград», будет удовлетворено 100 % требований конкурсных кредиторов должника.

Таким образом, 10 % (2 990 000 рублей) от полученной реализации имущества будет отдано конкурсному управляющему и специализированной организации за реализации имущества, а не на погашение задолженности перед кредиторами.

Помимо этого, конкурсный управляющий Фишер Э.Б. получает ежемесячно вознаграждение в сумме 30 000 рублей в рамках ч. 3 ст. 20.6. Закона о банкротстве. Перечень имущества должника – здание и земельный участок с правом аренды, причем согласно положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО ПКФ «Стройград», выставляемого одним лотом.

Полагаем, учитывая один лот и минимальный перечень имущества должника, подлежащего реализации, конкурсный управляющий согласно ч. 8 ст. 110 Закона о банкротстве самостоятельно может выступить организатором торгов, без привлечения специализированной организации и оплаты дополнительных расходов на проведение торгов.

Кроме того, отражение в положении не фиксированной цены вознаграждения специализированной организации, а процентного не соответствует требованиям закона о банкротстве, необходимо указание вознаграждения в твердой фиксированной цене, вне зависимости от цены продажи имущества. Кроме того, процент вознаграждения специализированной организации от реализации имущества существенно завышен и не обоснован. Аналогичные доводы отражены в Определении Верховного суда РФ от 20 мая 2019 года по делу № А53-34228/2016.

Кроме того, согласно ч. 8 ст. 110 Закона о банкротстве В качестве организатора торгов выступает внешний 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.

Таким образом, учитывая ежемесячное вознаграждение конкурсного управляющего, процент от реализации имущества, получаемый конкурсным управляющим, минимальный перечень имущества должника и один лот, экономически абсолютно нецелесообразно привлечение в качестве организаторов торгов сторонней организации и выплата ей трех процентов от стоимости реализованного имущества.

Расходы по привлечению организатора торгов повлекут дополнительные расходы конкурсной массы, понижение уровня расчетов с конкурсными и иными кредиторами должника, в том числе с Боженным С.А., что нарушает его права в рамках дела о банкротстве должника.

Указанные нарушения законодательства напрямую затрагивают права и законные интересы Боженова С.А. как лица, участвующего в деле о банкротстве и являющегося кредитором должника, поскольку влекут не соответствующую законодательству и с заниженной стоимостью реализацию имущества должника, денежные средства от которой расходуются на погашения задолженности перед кредиторами должника, в том числе перед Боженным С.А.

Согласно ч. 16 ст. 110 Закона о банкротстве В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. **В течение пяти дней** с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

Согласно пункту 8 (страница 9) Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО ПКФ «Стройград» (далее – Положение) договор купли-продажи имущества заключается **в течении 10 рабочих дней**, с даты подведения итогов продажи.

В свою очередь, согласно пункту 5 (страница 6) договор купли-продажи должен быть подписан не позднее **10 дней** с момента подведения итогов торгов.

Также, согласно извещению о проведении торгов в электронной форме имущества ООО ПКФ «Стройград», размещенному ООО «Центр Универсальных торгов» как организатором торгов (<https://torgibankrot.ru/public/auctions/view/2435/>), в графе «Порядок и срок заключения договора купли-продажи:» указано, что Победитель торгов в течение 5 дней с момента его получения обязан подписать данный договор и 1 экземпляр направить в адрес конкурсного управляющего.

Таким образом, в Положении имеются противоречия - в первом случае установлен срок 10 рабочих дней, во втором случае – 10 календарных дней. Более того, Закон о банкротстве не содержит императивных норм относительно сроков подписания договора купли-продажи и срок его направления, законодательством предусмотрен только обязательный 5-дневный срок направления договора купли-продажи победителю торгов.

Вместе с тем, данные пункты Положения устанавливают дополнительные необоснованные требования к участникам торгов, создают препятствия в конкуренции.

Также, согласно ч. 8 ст. 110 Закона о банкротстве Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять **не менее чем двадцать пять рабочих дней** со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Аналогичные положения содержит пункт 2 Положения (страница 3): срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Вместе с тем, согласно извещению о проведении торгов в электронной форме имущества ООО ПКФ «Стройград», размещенному ООО «Центр Универсальных торгов» как организатором торгов (<https://torgibankrot.ru/public/auctions/view/2435/>), указано что дата публикации сообщения о проведении открытых торгов в официальном издании: 26.12.2020 г. Также, в указанном извещении указано, что дата окончания представления заявок на участие: 08.02.2021 17:00.

В период с 26.12.2020 г. по 08.02.2021 г. число рабочих дней составляет 24 рабочих дня. Поскольку торги проводятся по всей территории Российской Федерации, 31 декабря в большинстве субъектов РФ объявлено нерабочим днем: к примеру, Распоряжение губернатора Московской области от 24 декабря 2020 года № 395-РГ "Об установлении в Московской области нерабочего дня 31 декабря 2020 года", Постановление Губернатора Челябинской области от 24.12.2020 № 309 "Об установлении 31 декабря 2020 года нерабочим днем" Распоряжение Мэра Москвы от 24.12.2020 N 707-РМ "Об установлении в городе Москве нерабочего дня 31 декабря 2020 г." (г.Москва – место государственной регистрации организатора торгов).

Таким образом, в нарушение вышеуказанных требований Закона о банкротстве и Положения организатором торгов нарушен срок, в течении которого возможно представлять заявку на участие в торгах.

Также, в пункте 2 Положения (страница 3) указано, что « при подготовке к проведению торгов по продаже имущества должника организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия». Однако, как полагает заявитель, в данном случае в Положении некорректно сформированы обязанности организатора торгов, поскольку торги проводятся в отношении отдельно взятого имущества, а не предприятия в целом, обозначение «предприятие» создает правовую неопределенность, можно различно толковаться участниками торгов. Данное нарушение также является, по мнению заявителя, основанием для принятия мер антимонопольным органом.

Согласно ч. 11 ст. 110 Закона о банкротстве установлен перечень документов, необходимый для участия в торгах. Так, в Положении о порядке, сроках и реализации имущества ООО ПКФ «Стройград» **содержатся дополнительные необоснованные требования по предоставлению документов**, ограничивающих конкуренцию и участие лиц в торгах (страница 3-4 Положения): пункт 1 и пункт 6, не предусмотренные законодательством о банкротстве.

В соответствии с ч. 1.1. ст. 139 Закона о банкротстве Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и **должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.**

Согласно ч. 11 ст. 110 Закона о банкротстве **Не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящей статьей.**

Согласно положениям Письма ФАС России от 30.06.2016 N 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" 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).

На основании изложенного, прошу Управление Федеральной антимонопольной службы по Астраханской области провести проверку по фактам, изложенным в настоящей жалобе, приостановить торги по продаже имущества ООО ПКФ «Стройград», выдать ответственным лицам предписание об устранении нарушений законодательства, изложенных в настоящей жалобе.

Ответ на данную жалобу прошу направить по электронному адресу: mihail.glagolev@mail.ru

Приложение:

1. Скриншот извещения о проведении торгов по продаже имущества ООО ПКФ «Стройград» на 2 л.;
2. Отчет оценщика от 15 января 2021 г. № 005.01.21 на 241 л.
3. Распечатка из ЕФРСБ «Отчет оценщика об оценке имущества должника» от 16.12.2020 г. на 1 л.;
4. Копия справки от 15.12.2020 г. № 08.0020-2020 на 43 л.;
5. Распечатка из ЕФРСБ «Сообщение о результатах проведения собрания кредиторов» от 17.12.2020 г. на 1 л.;
6. Копия Положения о порядке, сроках и условиях реализации продажи имущества ООО ПКФ «Стройград» на 10 л.;
7. Распечатка из ЕФРСБ «Отчет оценщика об оценке имущества должника» от 03.07.2019 г. на 1 л.;
8. Копия отчета оценщика от 03.07.2019 г. № 02.0014-2019 г. на 154 л.;
9. Распечатка из ЕФРСБ «Сведения о результатах инвентаризации имущества должника» от 30.04.2019 г. на 1 л.;

10. Копия инвентаризационной описи от 30.04.2019 г. на 3 л.;
11. Распечатка из ЕФРСБ «Объявление о проведении торгов» от 22.12.2020 г. на 2 л.
12. Распечатка из ЕФРСБ «Сведения о результатах инвентаризации имущества должника» от 27.11.2020 г. на 1 л.
13. Копия инвентаризационной описи от 24.11.2020 г. на 3 л.;
14. Копия Постановления Арбитражного суда Поволжского округа от 05 июня 2019 года по делу № А06-921/2018 на 17 л.
15. Копия Постановления Двенадцатого апелляционного арбитражного суда от 17 октября 2019 года по делу № А06-921/2018 на 5 л.