

**Жалоба
о нарушении действующего законодательства
при реализации имущества должника с открытых торгов**

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 23.12.2019 по делу № А82-10253/2019Б/380 Общество с ограниченной ответственностью «Агроальянс» (ООО «Агроальянс», ИНН 3315094329, ОГРН 1083336000516) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении данного юридического лица открыто конкурсное производство.

В период с 19.06.2023 по 03.08.2023 конкурсным управляющим ООО «Агроальянс» на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-автоматизированная система торгов» проведены открытые торги в форме публичного предложения по реализации имущества должника, в частности по реализации 23 земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами: 76:02:082601:8; 76:02:082601:10; 76:02:082601:11; 76:02:082601:36; 76:02:082601:37; 76:02:082601:40; 76:02:082601:41; 76:02:082601:42; 76:02:082601:43; 76:02:082601:44; 76:02:082601:45; 76:02:082601:46; 76:02:082601:47; 76:02:082601:48; 76:02:082601:49; 76:02:082601:50; 76:02:082601:51; 76:02:082601:52; 76:02:082601:28; 76:02:082601:27; 76:02:043701:35; 76:02:043701:107; 76:02:043601:21. Данные земельные участки расположены на территории Борисоглебского муниципального района Ярославской области.

Сообщения о проведении открытых торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве опубликовано 15.06.2023, в официальном издании 17.06.2023.

Прием заявок от претендентов на участие в торгах завершен 03.08.2023.

Победители торгов посредством публичного предложения определены 04.08.2023.

Согласно абз. 4 п. 1 ст. 179 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ), в случае, если выставленный на торги единым лотом производственно-технологический комплекс должника - сельскохозяйственной организации не продан на торгах, продажа имущества должника - сельскохозяйственной организации осуществляется в соответствии со статьей 111 и пунктом 4 статьи 139 настоящего Федерального закона.

В соответствии с абз. 1 п. 2 ст. 179 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ, преимущественное право приобретения имущества должника, продажа которого осуществляется в порядке, установленном абзацем четвертым пункта 1 настоящей статьи, имеют лица, занимающиеся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции и владеющие земельными участками, непосредственно прилегающими к земельному участку должника. В случае отсутствия таких лиц преимущественное право приобретения имущества должника, которое используется в целях сельскохозяйственного производства и принадлежит сельскохозяйственной организации, признанной банкротом, при прочих равных условиях принадлежит сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам, расположенным в той же местности, где расположена указанная сельскохозяйственная организация, а также соответствующему субъекту Российской Федерации или соответствующему муниципальному образованию.

Как следует из положений абз. 2 п. 2 ст. 179 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ, для обеспечения реализации преимущественного права приобретения имущества должника арбитражный управляющий направляет уведомление о продаже предприятия должника, имущества должника лицам, которые занимаются производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции и владеют земельным участком, непосредственно прилегающим к земельному участку должника, а также публикует информацию о продаже предприятия должника, имущества должника в печатном органе по месту нахождения должника с указанием начальной цены продажи предприятия должника, имущества должника, выставляемых на торги.

Таким образом, в целях защиты прав владельцев соседних земельных участков, заинтересованных в укрупнении своих владений, Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ предоставил этим владельцам преимущественное право приобретения имущества должника.

Смысл преимущественного права приобретения, как правило, заключается в том, что какое-то имущество продается третьему лицу (потенциальному покупателю), и только в этом случае обладатель

преимущественного права может им воспользоваться на тех же условиях, что и потенциальный покупатель.

Для обеспечения реализации этого права конкурсный управляющий помимо опубликования информации о продаже имущества должника в печатном органе по месту нахождения должника с указанием начальной цены продажи имущества должника, выставляемого на торги, должен также направить уведомление о продаже имущества должника лицам, отвечающим признакам покупателя, имеющего преимущественное право приобретения имущества.

Из п. 3 ст. 179 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ следует, что цена продаваемого имущества должника определяется на торгах. По этой цене арбитражный управляющий должен продать это имущество лицу, имеющему право преимущественного приобретения. Если никто из указанных лиц не заявил о своем желании приобрести имущество в течение месяца, то имущество реализуется в общем порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, то есть передается победителю торгов.

Таким образом, занимающиеся сельскохозяйственной деятельностью владельцы смежного с участком должника земельного участка, который выставлен на продажу (смежные землепользователи), должны быть персонально извещены конкурсным управляющим о проводимых торгах. После проведения публичных торгов конкурсный управляющий обязан предложить смежным землепользователям выкупить имущество должника по цене, сформированной на этих торгах. При этом даже не будучи участниками торгов смежные землепользователи вправе воспользоваться их результатом для реализации своего преимущественного права приобретения имущества должника.

Вышеуказанная правовая позиция по реализации смежным землепользователем преимущественного права приобретения земельных участков отражена в Определении судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 19.03.2020 № 302-ЭС19-17986 по делу № А19-12879/2018.

Общество с ограниченной ответственностью «Агрофирма Земледелец» (ООО «Агрофирма Земледелец») является крупнейшим производителем сельскохозяйственной продукции на территории Ярославской области, в том числе Борисоглебского муниципального района, владеет значительными площадями земельных участков, непосредственно прилегающих к земельным участкам должника – ООО «Агроальянс», в отношении которых проведены открытые торги.

В адрес ООО «Агрофирма Земледелец» от конкурсного управляющего Долженко Андрея Анатольевича (ИНН 616206473981, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 14489; адрес для направления корреспонденции: 344006, г. Ростов-на-Дону, а/я 6517, члена Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация

арбитражных управляющих «Развитие», тел. 89167980488, e-mail: ku.agroalyanc@mail.ru) каких-либо персональных извещений (уведомлений) о проводимых торгах не направлялось. После проведения публичных торгов со стороны конкурсного управляющего предложений выкупить имущество должника по цене, сформированной на этих торгах, также в адрес ООО «Агрофирма Земледелец» не направлялось.

По имеющимся сведениям, в единственном периодическом издании, выпускаемом на территории Борисоглебского муниципального района – газете «Новое время», то есть по месту нахождения имущества должника, конкурсным управляющим информации о продаже имущества должника с указанием начальной цены продажи имущества должника, выставляемого на торги, не публиковались. Об указанном также свидетельствует информация, содержащаяся в электронном сообщении о продаже в разделе «Общие сведения о проведении торгов» на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-автоматизированная система торгов» (<https://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/NBT/PurchaseView/15/0/0/1206099>).

Таким образом, конкурсным управляющим ООО «Агроальянс» Долженко А.А. грубо нарушены требования Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ при проведении открытых торгов в форме публичного предложения по реализации имущества должника.

Фактически информация о проводимых торгах была получена ООО «Агрофирма Земледелец» самостоятельно из открытых источников в сети Интернет путем систематического мониторинга.

Неуведомление конкурсным управляющим о продаже имущества должника смежного землепользования и крупнейшего в регионе сельхозпроизводителя ООО «Агрофирма Земледелец», имеющего преимущественное право приобретения имущества в силу закона, существенным образом нарушает права Общества.

ООО «Агрофирма Земледелец» в адрес конкурсного управляющего направлено уведомление о намерении реализовать преимущественное право на выкуп имущества должника (земельные участки) по цене, сформированной на проведенных торгах.

В случае отказа конкурсным управляющим в выкупе ООО «Агрофирма Земледелец» имущества должника, данные обстоятельства повлекут негативные последствия для агропромышленного комплекса региона, в том числе ввиду возможного неиспользования по целевому назначению земель сельскохозяйственного назначения, поскольку претенденты на приобретение земельных участков по итогам торгов, согласно открытым данным, не являются сельхозпроизводителями, в ряде случаев не имеют даже штата работников и более того, не расположены и не осуществляют какую-либо производственную деятельность на территории Ярославской области.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон

от 26.07.2006 № 135-ФЗ) 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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ 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 соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ 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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ 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.

По общему правилу статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства Российской Федерации, рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту нахождения организатора торгов.

В связи с вышеуказанным,

ПРОШУ:

- 1) Принять настоящую жалобу к рассмотрению.
- 2) Проверить законность действий (бездействия) конкурсного управляющего ООО «Агроальянс» Долженко А.А. при проведении открытых торгов в форме публичного предложения по реализации имущества должника и принять меры к защите нарушенных прав ООО «Агрофирма Земледелец», имеющего преимущественное право приобретения имущества в силу закона.
- 3) Направить организатору торгов АО «Сбербанк-автоматизированная система торгов» (ИНН 7707308480, почтовый адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 9, Электронный адрес: yvtkacheva@sberbank-ast.ru, контактный телефон: 74957872997 доб. 6342) либо конкурсному управляющему ООО «Агроальянс» Долженко А.А. уведомление о приостановлении заключения договоров купли-продажи имущества должника (земельных участков) с победителями торгов.
- 4) О результатах рассмотрения жалобы и принятых мерах прошу уведомить в установленном законом порядке.