

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления,

члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля товарных рынков и органов власти; <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля товарных рынков и органов власти, <...> – старший специалист 2 разряда отдела контроля товарных рынков и органов власти,

в присутствии:

от Заявителя – представителя по доверенности <...> (доверенность от 30.06.2017 б/н) (до перерыва),

от Организатора торгов: конкурсного управляющего ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс» <...> (после перерыва), представителя конкурсного управляющего по доверенности <...> (доверенность от 06.06.2017 б/н),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции) жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Логос» (вх. № 3375 от 19.07.2017) на действия организатора торгов – арбитражного управляющего ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс» Лябушева Александра Федоровича при проведении процедуры реализации части имущества должника, а именно – земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 73:17:010301:246 площадью 3 480 179 кв. м с адресным ориентиром: Ульяновская область, Сурский район, д. Зимницы по цене 2 135 000 рублей 00 коп.,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Логос» (далее также – ООО «Логос», Заявитель) (вх. № 3375 от 19.07.2017) на действия организатора торгов – арбитражного управляющего ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс» Лябушева Александра Федоровича при проведении процедуры реализации части имущества должника, а именно – земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 73:17:010301:246 площадью 3 480 179 кв. м с адресным ориентиром: Ульяновская область, Сурский район, д. Зимницы по цене 2 135 000 рублей 00 коп.

Уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу от 20.07.2017 № 135 рассмотрение жалобы было назначено на 25.07.2017 на 11 часов 00 минут. В связи с необходимостью получения дополнительных сведений в заседании комиссии был объявлен перерыв до 27.07.2017 до 10 часов 00 минут.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, статья 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Рассмотрение жалоб на торги, проводимые по иным основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Из жалобы ООО «Логос» (вх. № 3375 от 19.07.2017) следует, что в ходе процедуры банкротства ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс» (ОГРН 1051326012264, ИНН 1326204001) в соответствии с пунктом 1 статьи 179, статьей 111, пунктом 4 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве), осуществлена продажа части имущества должника, а именно – земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 73:17:010301:246 площадью 3 480 179 кв. м. с адресным ориентиром: Ульяновская обл., Сурский район, д. Зимницы, по цене 2 135 000 рублей 00 коп.

Указанный земельный участок продан на торгах, проведенных в электронной форме посредством публичного предложения продавца на торговом портале «Фабрикант» (адрес сайта www.fabrikant.ru, торговая процедура № 5028233).

Организатором торгов является арбитражный управляющий Лябушев Александр Федорович (ИНН 132801436813).

Согласно протоколу № 2, опубликованному 03.07.2017, победителем торгов признано ООО «Логос». Информация о результатах торгов размещена на сайте электронной торговой площадки «Фабрикант» по адресу <https://www.fabrikant.ru/v2/trades/procedure/viewV-sTvUV-ig1UGGt0ayn5XTg>. Цена продажи указанного земельного участка определена по результатам торгов в сумме 2 135 000 рублей 00 коп.

Реализация имущества должника – сельскохозяйственной организации осуществляется с учетом особенностей, установленных нормами статьи 179 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 2 статьи 179 Закона о банкротстве преимущественное

право приобретения части имущества должника, продажа которого осуществляется посредством публичного предложения, 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.

ООО «Логос» относится к категории сельскохозяйственных организаций по смыслу норм пункта 1 статьи 177 Закона о банкротстве, статьи 346.2 Налогового кодекса Российской Федерации, основной его деятельностью является производство и переработка сельскохозяйственной продукции: выращивание однолетних и многолетних культур, производство молочной продукции, продуктов мукомольной и крупяной промышленности, крахмала и крахмалосодержащих продуктов. ООО «Логос» является налогоплательщиком единого сельскохозяйственного налога, Не менее чем 50 % от общей суммы выручки ООО «Логос» составляет выручка от реализации собственной сельскохозяйственной продукции.

ООО «Логос» принадлежат на праве собственности земельные участки сельскохозяйственного назначения (разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства) с кадастровыми номерами 73:17:012601:1253 и 73:17:012601:1254, расположенные в Сурском районе Ульяновской области, в границах того же кадастрового района и муниципального образования, где расположен отчуждаемый земельный участок с кадастровым номером 73:17:010301:246.

Таким образом, заявитель жалобы, признанный победителем торгов, имеет, кроме того, преимущественное право приобретения отчуждаемого земельного участка (преимущественное право второй очереди) по цене, определенной на торгах.

Земельные участки, принадлежащие иным лицам, занимающимся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции, и непосредственно прилегающими к земельному участку с кадастровым номером 73:17:010301:246, согласно публичным сведениям Единого государственного реестра недвижимости, отсутствуют.

В силу пункта 3 статьи 179 Закона о банкротстве арбитражный управляющий обязан продать имущество должника лицу, имеющему право их преимущественного приобретения, по цене, определенной на торгах. В случае если о намерении воспользоваться преимущественным правом приобретения заявили несколько лиц, имущество должника продается по цене, определенной на торгах, лицу, заявление которого поступило арбитражному управляющему первым.

Закон не предъявляет специальных требований к заявлению о реализации указанного преимущественного права. ООО «Логос», обладая указанным

преимущественным правом, определенно заявило о своем намерении приобрести земельный участок должника путем подачи заявки на участие в торгах, уплаты задатка и фактического участия в торгах.

После публикации протокола о результатах проведения торгов заявитель жалобы подтвердил в письменном заявлении, направленном в адрес организатора торгов, свое намерение приобрести земельный участок должника и заключить соответствующий договор купли-продажи земельного участка.

Согласно информации, опубликованной на сайте www.fabrikant.ru, договор купли-продажи заключается:

а) с субъектом преимущественного права, который первым предложит приобрести имущество должника по цене, сформированной в результате проведения торгов – в течение 5 дней с даты поступления предложения о приобретении имущества;

б) с победителем торгов - в течение сорока дней с даты проведения торгов (по факту истечения месячного срока, определенного частью 2 пункта 3 статьи 179 Закона о банкротстве).

В лице ООО «Логос» совпадают субъект преимущественного права и победитель торгов. С учетом изложенных обстоятельств Заявитель полагает, что, при отсутствии субъектов преимущественного права первой очереди (пункт 2 статьи 179 Закона о банкротстве), договор купли-продажи должен быть заключен с ООО «Логос» в течение 5 дней с момента подведения результатов торгов.

До настоящего времени, согласно жалобе ООО «Логос», проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 73:17:010301:246 организатором торгов в адрес Заявителя не направлен, договор не заключен.

Ввиду вышеизложенного, Заявитель полагает, что уклонение Организатора торгов, арбитражного управляющего Лябушсва А.Ф., от заключения договора купли-продажи земельного участка по результатам торгов с ООО «Логос» нарушает права и охраняемые законом интересы Заявителя.

Конкурсным управляющим ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс» Лябушевым А.Ф. в адрес Мордовского УФАС России представлен мотивированный письменный отзыв на доводы жалобы ООО «Логос» (вх. № 3444 от 24.07.2017) из которого следует, что Организатор торгов не согласен с доводами Заявителя по следующим причинам.

01.07.2017 на торговой площадке «Фабрикант.ру» подведены итоги торгов по продаже имущества сельскохозяйственной организации – ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс».

На торги были выставлены земельные участки и здания сельскохозяйственного назначения, в том числе: лот № 3. земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Ульяновская обл., Сурский район, д. Зимницы; свидетельство 73-АТ 871304, площадь 3480179 кв. м, кадастровый номер <...> :17:010301:246.

Победителем по торговой процедуре № 5028233 признано Общество с ограниченной ответственностью «Логос», предложившее за выставленное на торги

имущество должника 2 135 000,00 руб.

При этом, согласно письмам администраций муниципальных районов, ООО «Логос» не является сельскохозяйственным товаропроизводителем, чей земельный участок граничит с земельным участком должника ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс».

Следовательно, в соответствии со статьей 179 Закона о банкротстве, конкурсный управляющий обязан предложить купить имущество должника сельскохозяйственным организациям, обладающим преимущественным правом покупки по публичному предложению № 5028233 по стоимости определенной на торгах – 2 135 000,00 руб.

03.07.2017 конкурсный управляющий отправил сельскохозяйственным организациям, являющимися смежными землепользователями, уведомление о возможности приобрести земельный участок по цене, определенной на торгах.

07.07.2017 победителю ООО «Логос» было отправлено уведомление, в котором было указано, что в случае, если договор купли-продажи не будет заключен с лицом, обладающим первичным преимущественным правом, то участок будет реализован ООО «ЛОГОС» как победителю торгов.

Таким образом, до 03.08.2017 года конкурсный управляющий будет принимать заявки от лиц, обладающих первичным преимущественным правом. Далее, если никто из лиц, обладающих первичным преимущественным правом, не изъявит желание приобрести данный участок, он будет реализован победителю ООО «Логос».

Исследовав жалобу ООО «Логос», распечатку из публичной кадастровой карты, представленной Заявителем, отзыв, представленный конкурсным управляющим Лябушевым Александром Федоровичем, выслушав представителей ООО «Логос», представителя конкурсного управляющего ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс» Лябушева Д.А., конкурсного управляющего ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс» Лябушева А.Ф., Комиссия установила следующее.

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 20.09.2013 по делу № А39-2166/2012 ООО «Агрофирма «Мордовзерноресурс» (430005, Республика Мордовия, г. Саранск, проспект Ленина, д.12, ОГРН 1051326012264, ИНН 1326204001) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении имущества Должника открыта процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден Лябушев Александр Федорович.

ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс» является сельскохозяйственной организацией, следовательно порядок продажи и имущественных прав данного лица регулируются требованиями статьи 179 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

В соответствии с частью 1 статьи 177 Закона о банкротстве для целей настоящего Федерального закона под сельскохозяйственными организациями понимаются юридические лица, основными видами деятельности которых являются

производство и переработка сельскохозяйственной продукции, выручка от реализации которой составляет не менее чем пятьдесят процентов общей суммы выручки.

Согласно части 1 статьи 179 Закона о банкротстве при продаже имущества должника - сельскохозяйственной организации арбитражный управляющий должен выставить на продажу предприятие должника – сельскохозяйственной организации путем проведения торгов.

В случае, если предприятие должника – сельскохозяйственной организации не было продано на торгах, арбитражный управляющий должен выставить на торги единым лотом имущество должника – сельскохозяйственной организации, которое используется в целях производства сельскохозяйственной продукции, ее хранения, переработки, реализации (далее - производственно-технологический комплекс должника - сельскохозяйственной организации).

В случаях, указанных в [абзацах первом и втором](#) настоящего пункта, продажа предприятия должника – сельскохозяйственной организации и выставленного на торги единым лотом производственно-технологического комплекса должника – сельскохозяйственной организации осуществляется в порядке, установленном [пунктами 4 – 19 статьи 110](#) настоящего Федерального закона. Оценка имущества должника – сельскохозяйственной организации осуществляется в порядке, установленном [статьей 130](#) настоящего Федерального закона.

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.

Согласно части 2 статьи 179 Закона о банкротстве 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.

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.

Согласно части 3 статьи 179 Закона о банкротстве арбитражный управляющий продает имущество должника лицу, имеющему право их преимущественного приобретения, по цене, определенной на торгах. В случае, если о намерении воспользоваться преимущественным правом приобретения заявили несколько лиц, имущество должника продается по цене, определенной на торгах, лицу, заявление которого поступило арбитражному управляющему первым.

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 настоящим Федеральным законом.

Учитывая вышеизложенное, порядок действий конкурсного управляющего по реализации имущества должника – сельскохозяйственного предприятия выглядит следующим образом.

По общему правилу первоначально арбитражный управляющий выставляет на первые торги предприятие должника. Таким образом, намерение смежных землепользователей воспользоваться своим преимущественным правом не исключает необходимости проведения конкурсным управляющим первых публичных торгов по продаже всего имущественного комплекса должника.

По общему смыслу Закона о банкротстве проведение первых торгов по продаже имущества должника фактически создает равные условия участия всех претендентов на покупку данного имущества и максимально отвечает интересам кредиторов в деле о банкротстве.

Из приведенных норм права следует, что после проведения торгов по продаже предприятия должника арбитражный управляющий обязан предложить лицам с преимущественным правом выкупить его по цене, сформированной на этих тогах. Заявления таких лиц о намерении воспользоваться своим преимущественным правом и приобрести имущественный комплекс должника по предложенной цене могут быть направлены арбитражному управляющему в течение тридцати дней.

При поступлении арбитражному управляющему заявлений от нескольких лиц определение покупателя предприятия должника производится в рамках конкурсных процедур с их непосредственным участием, при этом право приобретения имущественного комплекса должно быть предоставлено лицу, предложившему наибольшую цену, исходя из цены, сформированной в результате проведения торгов.

Вместе с тем, первичные и вторичные торги по продаже предприятия ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс» единым лотом были признаны несостоявшимися. Таким образом, арбитражный управляющий не мог направить лицам, имеющим преимущественное право на приобретение данного имущества, уведомление о возможности воспользоваться данным правом, поскольку цена данного имущества на торгах определена не была.

01.07.2017 на торговой площадке «Фабрикант.ру» подведены итоги торгов по продаже части имущества ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс». На торги были выставлены земельные участки и здания сельскохозяйственного назначения, в том числе: лот № 3 – земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Ульяновская обл., Сурский район, д. Зимницы; свидетельство 73-АТ 871304, площадь 3480179 кв. м, кадастровый номер <...> :17:010301:246 (торговая процедура № 5028233).

Победителем по торговой процедуре № 5028233 признано ООО «Логос», предложившее за выставленное на торги имущество должника 2 135 000,00 руб.

Таким образом, по результатам проведения торгов была определена цена, и арбитражный управляющий, должен был направить уведомление о возможности приобрести данное имущество должника по цене 2 135 000,00 рублей лицам, имеющим преимущественное право на приобретение данного имущества.

С целью выявления указанных лиц конкурсным управляющим Лябушевым А.Ф. были направлены запросы в администрации Ардатовского и Большеигнатовского муниципального районов Республики Мордовия, Администрацию Алатырского района Чувашской Республики, а также Муниципальное бюджетное учреждение Управление сельского хозяйства МО «Сурский район» Ульяновской области, на территории которых имеются земельные участки ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс».

После получения ответов в адрес всех сельхозпроизводителей, чьи земельные участки непосредственно прилегают к земельным участкам должника, были направлены уведомления о возможности воспользоваться правом, предусмотренным частью 2 статьи 179 Закона о банкротстве.

Такие уведомления, по мнению антимонопольного органа, правомерно направлены конкурсным управляющим Лябушевым А.Ф. всем лицам, чьи земельные участки граничат с любыми участками должника, а не только с участком, расположенным по адресу: Ульяновская область, Сурский район, д. Зимницы, поскольку в случае, если бы торги по продаже предприятия должника были признаны состоявшимися, уведомление о возможности реализовать преимущественное право приобретения данного имущества, должно было быть направлено всем лицам, чьи земельные участки непосредственно прилегают к любому из земельных участков должника.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях конкурсного управляющего ООО Агрофирма «Мордовзерноресурс» Лябушева А.Ф., выразившихся в направлении уведомлений о возможности реализовать преимущественное право приобретения имущества должника сельскохозяйственным предприятиям, чьи земельные участки непосредственного граничат с любым из земельных участков должника, а не только с земельным участком, являвшимся предметом торговой процедуры № 5028233, и не заключении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 73:17:010301:246, расположенного по адресу: Ульяновская область, Сурский район, д. Зимницы, до истечения месячного срока, в который лица, обладающие преимущественным правом, могут заявить о своем желании приобрести земельный участок должника, законным и обоснованным.

В случае, если лица, обладающие преимущественным правом приобретения имущества должника, по истечении месяца со дня направления конкурсным управляющим уведомления не заявят о своем желании воспользоваться законодательно предоставленным им правом, договор будет заключен конкурсным управляющим с победителем торгов – ООО «Логос», как это предусмотрено абзацем 2 части 3 Закона о банкротстве.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Логос» (вх. № 3375 от 19.07.2017) необоснованной.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

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