



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Курск, ул. К. Маркса, д. 25
<http://www.kursk.arbitr.ru>; e-mail: info@kursk.arbitr.ru

Определение

г. Курск

18 сентября 2015 года

Дело № А35-12147/2009

Резолютивная часть объявлена 17.09.2015.

Арбитражный суд Курской области в составе судьи А.И. Шумакова, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Э.С.Пилюном, рассмотрев в открытом судебном заседании заявления

индивидуального предпринимателя Драго Влады Геннадьевны, г. Москва, к Шкилеву Л.А., ООО «ПС Голдстрим», ООО «АгроФинанс», ООО «МЭТС» о признании недействительными торгов в форме публичного предложения №10245-ОТПП по продаже имущества ООО «АгроФинанс»,

ООО «Торговый дом «Красная поляна» о признании недействительными торгов №10245-ОТПП от 27.03.2015 посредством публичного предложения по лоту №1 и признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между ООО «АгроФинанс» и ООО «ПС «Голдстрим»,

конкурсного управляющего Шкилева Л.А. о признании торгов от 27.03.2015 и договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между ООО «АгроФинанс» и ООО «ПС «Голдстрим»,

по делу, возбужденному на основании заявления

ООО «Торг Сити» о признании ООО «АгроФинанс» (ИНН 4632031804, ОГРН 1034637023618, место нахождения должника,

определенное местом его государственной регистрации: 305029, Курская обл., г. Курск, ул. Ленина, 99) несостоятельным (банкротом),

при участии:

конкурсный управляющий: Шкилев Л.А.;

от ИП Драго Влады Геннадьевны: Смирнова В.А. по доверенности от 03.04.2015, Палихов А.Ю.- по доверенности от 03.04.2015;

от ООО ПС «Голдстрим»: Тарасова О.Н. по доверенности от 10.06.2014;

от ООО «МЭТС»: не явился, извещен;

от ООО «Торговый дом «Красная поляна»: Горохова Э.В. по доверенности от 14.09.2015;

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Драго В.Г. обратилась в суд с заявлением к Шкилеву Л.А., ООО «ПС Голдстрим», ООО «АгроФинанс», ООО «МЭТС» о признании недействительными торгов в форме публичного предложения №10245-ОТПП по продаже имущества ООО «АгроФинанс».

Определением Арбитражного суда Курской области от 28.04.2015 ООО «Межрегиональная электронная торговая система» (ООО «МЭТС») привлечено в качестве лица, участвующего в рассмотрении заявления о признании торгов недействительными применительно к ст. 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда Курской области от 16.06.2015 в качестве лица, участвующего в рассмотрении заявления о признании торгов недействительными, привлечено ООО «Торговый Дом «Красная поляна».

24.08.2015 ООО «Торговый дом «Красная поляна» обратилось в Арбитражный суд Курской области с заявлением о признании недействительными торгов №10245-ОТПП от 27.03.2015 посредством публичного предложения по лоту №1 и признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между ООО «АгроФинанс» и ООО «ПС «Голдстрим»

Одновременно поступило заявление конкурсного управляющего Шкилева Л.А. о признании торгов от 27.03.2015 и договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между ООО «АгроФинанс» и ООО «ПС «Голдстрим» по настоящему делу о признании ООО «АгроФинанс» (ИНН 4632031804, ОГРН 1034637023618) несостоятельным (банкротом).

В соответствии с абзацем 4 статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (пункт 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункт 2 названной статьи).

Иск о признании недействительной ничтожной сделки может предъявить любое заинтересованное лицо. Это же лицо названо в абз. 2 п. 2 ст. 166 ГК РФ в качестве субъекта требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки. Заинтересованность истца может быть материальной или процессуальной. Лицо считается имеющим материальный интерес в деле, если оно требует защиты своего субъективного права или охраняемого законом интереса, а предъявляемый иск является средством такой защиты. Субъектом, имеющим материально-правовой интерес в признании сделки ничтожной, следует считать любое

лицо, в чью правовую сферу эта сделка вносит известную неопределенность и интерес которого состоит в устранении этой неопределенности. То есть заинтересованное лицо - это лицо, правовое положение которого претерпело бы те или иные изменения, если бы сделка на самом деле была действительной. К этим лицам относятся, прежде всего, сами стороны ничтожной сделки. Однако необходимо признавать таковыми и других лиц, чьи права могут оказаться нарушенными как исполнением сделки, так и одним только мнимым ее существованием.

Таким образом, индивидуальный предприниматель Драго В.Г. как участник торгов, ООО «Торговый дом «Красная поляна» как лицо, заключившее договор по результатам торгов от 27.04.2015, конкурсный управляющий Шкилев Л.А. как лицо, действующее в интересах кредиторов, должника, являются заинтересованным лицом и надлежащим субъектом предъявления требований о признании недействительными спорных договоров.

Определением Арбитражного суда Курской области от 03.09.2015 требования индивидуального предпринимателя Драго Влады Геннадьевны, г. Москва, к Шкилеву Л.А., ООО «ПС Голдстрим», ООО «АгроФинанс», ООО «МЭТС» о признании недействительными торгов в форме публичного предложения №10245-ОТПП по продаже имущества ООО «АгроФинанс», объединены для совместного рассмотрения с требованиями ООО «Торговый дом «Красная поляна» о признании недействительными торгов №10245-ОТПП от 27.03.2015 посредством публичного предложения по лоту №1 и признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между ООО «АгроФинанс» и ООО «ПС «Голдстрим», и требованиями конкурсного управляющего Шкилева Л.А. о признании торгов от 27.03.2015 и договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между ООО «АгроФинанс» и ООО «ПС «Голдстрим».

В судебном заседании 17.09.2015 представитель ООО «Торговый дом «Красная поляна» поддержал требование в полном объеме, просит признать торги недействительными из-за многочисленных нарушений.

Конкурсный управляющий поддержал требование в полном объеме.

Представитель индивидуального предпринимателя Драго В.Г. поддержал требование в полном объеме, заявил о приобщении к материалам дела отзыва.

Арбитражный суд Курской области приобщил представленный в суд отзыв в порядке ст. 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель ООО «ПС «Голдстрим» просил признать торги недействительными из-за многочисленных нарушений.

Согласно ст. 153 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации разбирательство дела осуществляется в судебном заседании арбитражного суда с обязательным извещением лиц, участвующих в деле, о времени и месте заседания. При неявке в судебное заседание лиц, участвующих в деле и надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд рассматривает дело в их отсутствие (п. 5 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии искового заявления к производству и возбуждении производства по делу самостоятельно предпринимают меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи. При этом лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе.

Заявления рассмотрены в соответствии с ч. 3 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие надлежаще извещенных лиц - участников спора, не обеспечивших явку своих представителей для участия в рассмотрении данного заявления.

Исследовав представленные доказательства, заслушав и оценив доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводадам.

Решением Арбитражного суда Курской области от 23.08.2010 по делу № А35-12147/2009 в отношении ООО «Агрофинанс» открыто конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Курской области от 15.05.2013 г. по делу № А35-12147/2009 конкурсным управляющим утвержден Шкилев Л.А.

В публикации № 77030925689 в газете «Коммерсантъ» от 21.12.2013 указано, что организатор торгов - ЗАО «Центр Контрактных Торгов» (адрес: 305018, г. Курск, ул. Черняховского, д. 38А, оф. 22, ИНН 4632169640, эл. почта: czkt@bk.ru) по поручению управляющего Шкилёва Л.А. (ИНН 462902344919, СНИЛС 048-390-738 85, г. Курск, ул. Белинского, д. 48) проводит 06.02.2014 г. в 12.00 часов (московское время) открытые торги (по составу участников, по форме подачи предложения по цене) в форме аукциона (на повышение) по продаже имущества ООО «АгроФинанс» (ИНН 4632031804, ОГРН 1034637023618, г. Курск, ул. Ленина, д. 99) на электронной площадке (далее - ЭП) - ООО «МЭТС» (ОГРН 1105742000858, ИНН 5751039346, 302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, 15, тел. (4862)54-15-88) на сайте в сети «Интернет» - <http://www.m-ets.ru> Единым Лотом Лот №1 «35 объектов недвижимого имущества». Подробный перечень имущества указан в газете «Коммерсантъ» №77030925689 от 21.12.2013 г. на стр. 27, и на сайте в сети «Интернет» - <http://www.m-ets.ru>.

В соответствии с протоколом о результатах торгов № 10245-ОТПП/1 от "27" Марта 2015 г. (общедоступные сведения - [http://www.m-](http://www.m-ets.ru)

ets.ru/generalView?id=103215428) победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения был признан участник торгов ООО Платежная система "Голдстрим" (далее - ООО ПС «Голдстрим»). Предметом данных торгов являлось следующее имущество:

ЛОТ №1					
№	Кадастровый (или условный) №	Наименование объекта	Площадь общая/плос щадь застройки, м²	Год построй ки	Стоимос ть имуще ства, с НДС (руб.)
1	57:10:0:0:6455/ 1/1Ф	Склад подстилки	360,4/383,7	1980	7 383,42
2	57:10:0:0:6455/ 1/1С	Цех убойный	3 119,1/3 494 ,0	1980	34 633,00
3	57:10:0:0:6455/ 1/1М	Санпропускник	346,7/507,8	1980	15 366,11
4	57:10:0:0:6455/ 1/1Н	Склад подстилки	363,0/385,5	1980	7 420,05
5	57:10:0:0:6455/ 1/1Р	Котельная	1907,1/1303, 0	1980	414,67
6	57:10:0:0:6455/ 1/1Л	Ветсанпропускн ик реммолодняка	339,9/495,5	1980	13 429,53
7	57:10:0:0:6455/ 1/Л	Ветсанпропускн ик	550,6/718,5	1980	228,00
8	57:10:0:0:6455/ 1/К	Склад	2531,4/2623, 7	1980	50 971,00

9	57:10:0:0:6455/ 1/И	Склад горючего	26,3/23,5	1980	1 507,00
10	57:10:0:0:6455/ 1/Е	Диспетчерская	38,3/44,9	1980	2 214,00
11	57:10:0:0:6455/ 1/Г	Картофелехрани лице	558,5/635,4	1980	1 352,25
12	57:10:0:0:6455/ 1/В	Гараж, подсобно- производственн ый корпус	2791,9/2918	1980	202 882,00
13	57:10:0:0:6455/ 1/Б	Ветлаборатория	246,8/314,6	1981	11 815,76
14	57:10:0:0:6455/ 1/А	Административн ый корпус, столовая	2911,9/1687, 6	1980	155 086,00
15	57:10:0:0:6455/ 1/1К	Птичник	1507,7/1580, 6	1981	18 346,61
16	57:10:0:0:6455/ 1/1И	Птичник	1496,4/1570, 1	1981	18 177,00
17	57:10:0:0:6455/ 1/13	Птичник поз. № 91	1492,7/1569, 6	1981	18 171,27
18	57:10:0:0:6455/ 1/1Ж	Птичник поз. № 90	1496,5/1570, 2	1980	10 845,00
19	57:10:0:0:6455/ 1/1Е	Птичник поз. № 89	1494,8/1569, 4	1981	182 451,00
20	57:10:0:0:6455/ 1/1Д	Птичник поз. № 88	1494,1/1567, 9	1980	10 829,36
21	57:10:0:0:6455/ 1/1Я	Птичник поз. № 72	1500,3/1585, 7	1981	18 241,00

2	57:10:0:0:6455/	Птичник поз. №	1495,5/1572,	1981	
2	1/Ю	71	9		17 724,00
2	57:10:0:0:6455/	Птичник поз. №	1500,3/1573,	1981	
3	1/Э	70	3		17 725,99
2	57:10:0:0:6455/	Птичник поз. №	6895,0/7103,	1981	
4	1/Ш	68	9		89 508,33
2	57:10:0:0:6455/	Птичник поз. №	6879,5/7238,	1980	
5	1/Х	41	1		56 143,00
2	57:10:0:0:6455/	Птичник поз. №	6932,3/7148,	1983	158
6	1/У	39	0		641,00
2	57:10:0:0:6455/	Птичник	6777,9/7201,	1983	160
7	1/Т		2		846,00
2	57:10:0:0:6455/	Птичник поз. №	7046,1/7313,	1980	
8	1/М	33	5		53 584,00
2	57:10:0:0:6455/	Птичник поз. №	6911,2/7121,	1981	
9	1/Ч	67	4		95 013,00
3	57:10:0:0:6455/	Санубойный цех	245,9/341,5	1980	
0	1/1Т				12 673,00
3	57:10:0:0:6455/	Кормоцех	943,4/310,6	1980	
1	1/Ж				5 674,00
3	57:10:0:0:6455/	Склад	924,3/384,6	1980	
2	1/З	концкормов			1 476,00
3	57:10:0:0:6455/	Автовесовая	15,5/82,2	1982	
3	1/Д				1 492,00
3	57:10:0:0:6455/	Ветсанпропускн	785,3/938,8	1985	
4	1/У	ик убойного цеха			19 718,93
3	57:10:0050101:	Земельный	1 355 768	1980	
5	0224	участок (с/х			38 508,00

	назначение) – цена без НДС		
ИТОГО			1 510 502 ,99

В соответствии с протоколом о допуске к участию в открытых торгах № 10245-ОТПП/1 от "27" Марта 2015 г. участниками торгов являются следующие лица (далее – Участники торгов):

Общество с ограниченной ответственностью Платежная система "Голдстрим" (305016, Курская область, г.Курск, ул.Павлуновского, д.1, оф.30; ИНН:4632110781 ОГРН:1094632008019) Заявка принята: "02" Марта 2015 г., время: 10:38:40.267;

Драго Влада Геннадьевна (129110, Москва, Проспект Мира, д.77, к.1, кв.2; ИНН:770200243678) Заявка принята: "02" Марта 2015 г., время: 10:38:49.628;

Общество с ограниченной ответственностью "Литейная Плюс" (241035, Брянская область, город Брянск, ул.Литейная, д.3А; ИНН:3257000304 ОГРН:1133256000635) Заявка принята: "11" Марта 2015 г., время: 10:44:22.462;

Гловацкий Антон Евгеньевич (123308, гор.Москва, пр-кт Маршала Жукова, дом 18, кв. 34; ИНН:773474323401) Заявка принята: "12" Марта 2015 г., время: 18:47:59.336;

Чернявский Руслан Игоревич (г.Орел, ул.Металлургов, д.14А, кв.43; ИНН:575108095870) Заявка принята: "16" Марта 2015 г., время: 00:00:01.934;

Чаплыгин Валерий Валентинович (г.Курск, ул.Дзержинского, д.90, кв.55; ИНН:462900332273) Заявка принята: "18" Марта 2015 г., время: 11:03:13.336;

Русанов Владимир Александрович (г. Курск, ул. Парковая 5, кв.29; ИНН:463227449564) Заявка принята: "19" Марта 2015 г., время: 00:00:00.294;

Шаталов Дмитрий Олегович (Алтайский край, г.Барнаул, ул.Сухэ-Батора д.12 кв.60; ИНН:222210835625) Заявка принята: "19" Марта 2015 г., время: 06:14:30.195;

Коротких Сергей Вадимович (Кемеровская обл. г. Новокузнецк, ул. Железноводская д.6; ИНН:422037728121) Заявка принята: "20" Марта 2015 г., время: 15:32:24.778;

Алферов Владимир Алексеевич (г. Курск ул. Радищева 79а кв. 39; ИНН:463224052169) Заявка принята: "23" Марта 2015 г., время: 15:55:27.897;

Серякова Светлана Николаевна (400123, г. Волгоград, ул. Титова, 64-45; ИНН:344110619838) Заявка принята: "24" Марта 2015 г., время: 00:00:00.912;

Горбов Павел Николаевич (125412 г.Москва ул.Талдомская д.17 корп.1 кв.190; ИНН:772208180857) Заявка принята: "24" Марта 2015 г., время: 00:00:10.977;

Синицкий Антон Юрьевич (г. Волгоград, ул. Баженова, д. 48; ИНН:344308843269) Заявка принята: "24" Марта 2015 г., время: 10:00:01.824;

30.03.2015 индивидуальный предприниматель Драго В.Г., являясь одним из участников допущенных к торгам, обратился в Арбитражный суд Курской области с иском о признании недействительными открытых торгов № 10245-ОТПП в форме публичного предложения, итоги которых были подведены протоколом №10245-ОТПП/1 от "27" Марта 2015 г.

Одновременно индивидуальный предприниматель Драго В.Г. обратилась с жалобой в УФАС Курской области в отношении вышеуказанных торгов.

В период рассмотрения заявления, индивидуальный предприниматель Драго В.Г. дважды уточняла заявленные требования.

В первом уточнении заявитель просит суд:

1. Признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества, входящего в лот № 1 от 27.03.2015 г., заключенный между ООО «АгроФинанс» и ООО «ПС «Голдстрим» и применить последствия недействительности данной сделки.
2. Признать Драго Владу Геннадьевну победителем торгов в форме публичного предложения по продаже следующего имущества ООО «АгроФинанс», входящего в лот № 1.
3. Обязать конкурсного управляющего ООО «АгроФинанс» Шкилева Леонида Алексеевича в течение 10 (десяти) дней с момента вступления в силу судебного акта по данному спору заключить договор купли-продажи вышеуказанного имущества ООО «АгроФинанс» с Драго Влада Геннадьевна.

Во втором уточнении заявитель просит суд:

1. Признать недействительной заявку ООО «ПС Голдстрим» для участия в торгах в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «АгроФинанс».
2. Признать недействительным протокол о результатах открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ООО «АгроФинанс».
3. Признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества, входящего в лот № 1 от 27.03.2015 г., заключенный между ООО «АгроФинанс» и ООО «ПС «Голдстрим» и применить последствия недействительности данной сделки.
4. Признать Драго Владу Геннадьевну победителем торгов в форме публичного предложения по продаже следующего имущества ООО «АгроФинанс», входящего в лот № 1.
5. Обязать конкурсного управляющего ООО «АгроФинанс» Шкилева Леонида Алексеевича в течение 10 (десяти) дней с

момента вступления в силу судебного акта по данному спору заключить договор купли-продажи вышеуказанного имущества ООО «АгроФинанс» с Драго Владой Геннадьевной.

В соответствии со статьей 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Согласно ч. 2 ст. 167 Гражданского кодекса РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) - возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

Арбитражный суд не принимает отказ истца от иска, уменьшение им размера исковых требований, признание ответчиком иска, не утверждает мировое соглашение сторон, если это противоречит закону или нарушает права других лиц. В этих случаях суд рассматривает дело по существу (п. 5 ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Заявив новые требования, заявитель в нарушение ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации изменил предмет и основания заявленных требований, что в силу ст. 49

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации недопустимо.

С учетом ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и норм Гражданского кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Курской области не принял уточненные требования индивидуального предпринимателя Драго В.Г. к рассмотрению. Заявление рассмотрено с учетом двух первоначальных требований индивидуального предпринимателя Драго В.Г. – о признании торгов недействительными и признании недействительным заключенного на торгах договора.

Кроме того, требование о переводе на Драго В.Г. прав по торгам и договору купли-продажи, заключенному на торгах, не соответствует ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации. Данные торги, если они признаны недействительными, не влекут за собой правовых последствий, из них не возникает прав и обязанностей, которые могут быть переведены на другое лицо. Договор купли-продажи в силу п. 2 ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае признания торгов недействительными подлежит признанию судом недействительной (ничтожной сделкой), в силу чего не может влечь за собой никаких юридических последствий (в том числе и для иных, не являющихся стороной сделки лиц), за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью.

Заявление индивидуального предпринимателя Драго В.Г. – о признании торгов недействительными и признании недействительным заключенного на торгах договора подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В силу норм Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в т.ч. ст. 139 названного Закона, имущество должника подлежит продаже с торгов.

Торги проводились с учетом требований норм Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" и Гражданского кодекса Российской Федерации.

В публикации № 77030925689 в газете «Коммерсантъ» от 21.12.2013 указано, что организатор торгов - ЗАО «Центр Контрактных Торгов» (адрес: 305018, г. Курск, ул. Черняховского, д. 38А, оф. 22, ИНН 4632169640, эл. почта: czkt@bk.ru) по поручению управляющего Шкилёва Л.А. (ИНН 462902344919, СНИЛС 048-390-738 85, г. Курск, ул. Белинского, д. 48) проводит 06.02.2014 г. в 12.00 часов (московское время) открытые торги (по составу участников, по форме подачи предложения по цене) в форме аукциона (на повышение) по продаже имущества ООО «АгроФинанс» (ИНН 4632031804, ОГРН 1034637023618, г. Курск, ул. Ленина, д. 99) на электронной площадке (далее - ЭП) - ООО «МЭТС» (ОГРН 1105742000858, ИНН 5751039346, 302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, 15, тел. (4862)54-15-88) на сайте в сети «Интернет» - <http://www.m-ets.ru> Единым Лотом Лот №1 «35 объектов недвижимого имущества». Подробный перечень имущества указан в газете «Коммерсантъ» №77030925689 от 21.12.2013 г. на стр. 27, и на сайте в сети «Интернет» - <http://www.m-ets.ru>.

В соответствии с протоколом о результатах торгов № 10245-ОТПП/1 от "27" Марта 2015 г. (общедоступные сведения - <http://www.m-ets.ru/generalView?id=103215428>) победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения был признан участник торгов ООО Платежная система "Голдстрим" (далее - ООО ПС «Голдстрим»).

Последствия нарушения правил проведения торгов указаны в ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги (п. 2 ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Торги были проведены с нарушением требований норм Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Организатором торгов нарушены сроки публикаций сообщений о торгах.

28.02.2015 опубликовано сообщение в газете «Коммерсантъ» о проведении торгов с началом приема заявок с 10-00 02.03.2015 г.. т.е. между публикацией и началом торгов прошел ровно один день - выходной воскресенье.

02.03.2015 в 10-25 на ЭТП ООО «МЭТС» опубликован проект договора о задатке.

02.03.2015 в 10-26 на ЭТП ООО «МЭТС» опубликован проект договора купли-продажи.

02.03.2015 в 10-36 на ЭТП ООО «МЭТС» опубликовано сообщение о проведении торгов № 10245-ОТПП

06.03.2015 опубликовано сообщение в местном печатном органе - газете «Курская правда», т.е. спустя четыре дня после начала торгов.

17.03.2015 г. опубликовано сообщение о торгах на ЕФРСБ. т.е. спустя 15 дней после начала торгов.

Однако, в силу в п. 4 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными ст. 10 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", указываются начальная цена, величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. Поскольку размещение информации преследует цель привлечения более широкого круга потенциальных покупателей, желающих приобрести

реализуемое имущество должника с публичных торгов, то требование ст. 110 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" о сроках публикации извещения о реализации имущества должника распространяются и на такую форму реализации имущества должника как публичное предложение.

Согласно п. 9 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном ст. 28 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", и в печатном органе по месту нахождения должника.

В силу п. 2 ст. 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании. В нарушение данного требования договор о задатке на сайте ЕФБР не размещен

В рассматриваемом споре, извещение о проведении торгов в форме публичного предложения было опубликовано в официальном печатном издании - газете "Коммерсантъ " за один нерабочий день до даты проведения торгов. В местном печатном органе как и на ресурсе ЕФРСБ сообщение опубликовано после начала торгов.

Арбитражный суд Курской области соглашается с доводом заявителей о том, что организатором торгов нарушены требования закона относительно сроков размещения публикаций о торгах.

Кроме того, в соответствии с ч. 2 ст. 448 ГК РФ извещение о проведении торгов должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В силу п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Сообщение опубликованное в официальном печатном издании не содержит всех обязательных сведений. В сообщении отсутствует состав и описание продаваемого имущества, размер задатка и сроки его внесения, порядок и сроки заключения договора купли-продажи, сроки платежей.

Сообщение, опубликованное 17 марта 2015 г., равным образом, данные сведения не содержит. Кроме того, в нем указано на внесение задатка 0.5%, что нормам Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" и утвержденному порядку проведения торгов не отвечает.

Кроме того, как следует из представленных в Арбитражный суд Курской области доказательств, организатор торгов опубликовал торги на электронной торговой площадке в иное время нежели указано в публикации о торгах.

В соответствии с данными опубликованными в официальном печатном издании оспариваемые торги должны были начаться 02 марта 2015 г. в 10-00.

Однако указанные торги начаты 02 марта 2015 г. только 10-36 в связи с чем, потенциальные покупатели не смогли подать свои заявки на участие в торгах во время, указанное в сообщении.

Как пояснил индивидуальный предприниматель Дарго В.Г., участники торгов были вынуждены обращаться к специалистам ЭТП ООО «МЭТС» и организатору торгов с целью установки времени начала торгов. Работники ООО «МЭТС» не могли прояснить данную ситуацию, т.к. не влияли на ход открытия торгов, а ждали действий организатора торгов- Шкилева Л.А.

После открытия торгов первым участником, который смог подать заявку стало ООО ПС «Голдстрим» (3050\6, Курская область, г.Курск, ул.Павлуновского. д.1. оф.30: ИНН:4632110781 ОГРН: 1094632008019).

Таким образом, действия организатора торгов - Шкилева Л.А., выраженные в несвоевременном опубликовании сообщения о проведении торгов № 10245-ОТПП создало недопустимые, не соответствующие закону условия подачи заявок.

Доводы заявителя о заинтересованности участника торгов и о его аффилированности его к должнику отклонены судом. Аффилированность участника торгов к должнику в силу норм Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" не запрещена.

Указанные обстоятельства в совокупности, в т.ч. отсутствие обязательных сведений, отсутствие времени у потенциальных участников торгов для их выяснения и опубликования в ЕФРСБ сообщения о торгах, различия в требованиях об уплате задатков, свидетельствует о проведении торгов с нарушением норм действующего законодательства.

При этом был явно сокращен круг потенциальных покупателей.

Информация о проведении торгов, сообщенная с нарушением установленного порядка, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей и влияет на формирование цены реализации имущества, от которой, в свою очередь, зависит возможность наиболее полного погашения требований кредиторов за счет денежных средств от такой реализации.

Аналогичная позиция содержится в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 N 2436/11, и в рекомендациях, данных в п. 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 N 101 "Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства, утвержденного".

Выводы о том, что нарушения порядка отчуждения имущества, повлияли на итоговую цену продажи имущества, могут быть сделаны в том

случае, когда нарушения процедуры торгов приводит к искусственному ограничению круга потенциальных покупателей.

По мнению суда, сокращение сроков представления заявок на участие в торгах приводит к незаконным ограничениям в их участии потенциальных покупателей, которые могли бы предложить более высокую цену.

В частности, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 N 14850/11 обращено внимание, что, определяя необходимый минимум информации в извещениях о проведении предстоящих публичных торгов, статья 448 ГК РФ не содержит специальных требований к порядку и способу опубликования и распространения таких извещений. Однако соответствующие критерии выработаны в судебной практике и сформулированы, в частности, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 14.12.2010 N 7781/10. Названное Постановление содержит оговорку об общеобязательности изложенного в нем толкования правовых норм и размещено на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 22.01.2011.

Соблюдение принципа публичности открытых по составу участников торгов предполагает сообщение о них посредством публикации надлежащего извещения в периодических изданиях. При этом обнародование информации о таких торгах должно обеспечивать доступность соответствующих сведений потенциальным покупателям, что подразумевает широкое распространение всего тиража издания, содержащего извещение, обычным способом.

Несоблюдение указанных правил нарушает права и законные интересы собственника имущества, должника и кредиторов, заинтересованных в привлечении к торгам как можно большего количества потенциальных покупателей, что, в свою очередь, направлено на реализацию имущества по наиболее высокой цене, выявленной в ходе подачи заявок.

Выбор периодического издания должен определяться характером имущества, кругом объективно заинтересованных в нем лиц, тиражом и способом распространения периодического издания.

Закон о банкротстве, обязывая опубликовывать извещения о реализации имущества в печатных изданиях, в т.ч. по месту нахождения должника обеспечивает доведение всей необходимой информации широкому кругу объективно заинтересованных лиц, т.к. потенциальные покупатели должны изначально получить всю необходимую информацию наиболее доступным способом.

Совокупность приведенных обстоятельств подтверждает, что организатором торгов должен быть соблюден принцип публичности проводимых торгов посредством публикации надлежащего извещения в периодических изданиях в газете "Коммерсантъ" и по месту нахождения должника. При этом обнародование информации о таких торгах должно обеспечивать доступность соответствующих сведений потенциальным покупателям, что подразумевает широкое распространение такой информации.

Суд, оценив представленные по делу доказательства, пришел к выводу, что организатором торгов не были соблюдены все требования, предъявляемые к порядку и срокам опубликования сообщений о торгах, в том числе посредством публичного предложения, что ограничило доступ покупателей к торгам, и, соответственно, могло повлиять на цену реализации имущества в сторону ее существенного снижения, и, как следствие, уменьшило вероятность наиболее полного погашения требований кредиторов.

При указанных обстоятельствах, на основании п. 2 ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит признанию недействительным заключенный по результатам торгов договор купли - продажи недвижимого имущества, входящего в лот № 1, б/н от 27.03.2015, подписанный между ООО «АгроФинанс» и ООО «ПС «Голдстрим».

Руководствуясь ст. ст. 18, 48, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст.ст. 32, 60 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Заявления индивидуального предпринимателя Драго Влады Геннадьевны, г. Москва, ООО «Торговый дом «Красная поляна», конкурсного управляющего Шкилева Л.А. о признании недействительными торгов №10245-ОТПП от 27.03.2015 посредством публичного предложения по лоту №1, и признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества от 27.03.2015, заключенного между ООО «АгроФинанс» и ООО «ПС «Голдстрим», удовлетворить.

Признать недействительными торги №10245-ОТПП от 27.03.2015 посредством публичного предложения по продаже имущества должника.

Применить последствия признания торгов недействительными в виде признания недействительным заключенного по результатам торгов договора купли - продажи недвижимого имущества, входящего в лот № 1, б/н от 27.03.2015г. между ООО «АгроФинанс» и ООО «ПС «Голдстрим».

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Курской области.

Судья

А.И. Шумаков