

«30» января 2019 года

14
Управление Федеральной
антимонопольной службы
по Ставропольскому краю

Адрес: Ставропольский край,
г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 384

М. С. Сидоров

Заявитель:

Сидоров

Земле

Организатор торгов:

Торги на
Земле

КАЗЕБИСОВУ А. И.
31.01.19

**Жалоба на действия (бездействия)
организатора торгов**

Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики по делу №А20-3194/2016 от 25.07.2017 индивидуальный предприниматель [REDACTED] признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим должника утверждено [REDACTED], Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Индустриальная, 36, члена СРО ААУ «Синергия», регистрационный № 2949.

Финансовый управляющий [REDACTED], в ходе проведения процедуры реализации имущества гражданина [REDACTED], выступает в качестве организатора торгов по продаже имущества должника.

В соответствии со ст. 449 ГК РФ - Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

- Торги могут быть признаны недействительными в случае, если:
- кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах;
- на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена;
- продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;
- были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи;
- были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

17 декабря 2018 года на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru>, размещено объявление № 3316883 о проведении торгов посредством публичного предложения по реализации имущества [REDACTED] ОГНИП [REDACTED] расположенного по адресу: Ставропольский край, город Ессентуки, станция Золотушка.

В ходе анализа данного сообщения и принятия решения о принятии участия в указанных торгах, были выявлены следующие нарушения:

В сообщении № 3316883 о проведении торгов в сети Интернет на сайте: <http://bankrot.fedresurs.ru>, указан предмет торгов: «нежилое здание – основное строение общей площадью 83,4 кв.м, кадастровый номер 26:30:040126:125, этажность 1 и нежилое здание – проходная общей площадью 40,1 кв.м, кадастровый номер 26:30:040126:121, этажность 1, расположенные по адресу: Ставропольский край, город Ессентуки, станция Золотушка.»

1459

660
30 01 2019

В соответствии с ч. 2., ст. 448 ГК РФ - Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с п. 10, ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" - В сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

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

Отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных указанной нормой, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными.

Информация о реализуемом имуществе должника должна содержать подробные сведения об объекте, чтобы любой потенциальный участник торгов мог определить для себя потенциальную выгоду от приобретения имущества, в том числе с учетом местонахождения такого имущества. Наличие в сообщении о проведении торгов номера контактного телефона организатора торгов для согласования с ним возможности ознакомления с имуществом не может подменять собой необходимость указания характеристик и описания реализуемого на торгах имущества. Отсутствие данной информации могло сократить количество лиц, изъявивших желание принять участие в торгах.

(Позиция отраженная в Решение Кабардино-Балкарского УФАС России от 27.06.2018 по делу N 06/07-18).

В нарушение требований, вышеуказанных норм права:

1. В информационном сообщении № 3316883 опубликованном в сети Интернет на сайте: <http://bankrot.fedresurs.ru>, отсутствуют сведения о существующих обременениях имущества:

Из информации полученной в сети Интернет, с помощью сервиса: «*Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online*» в сети Интернет на сайте: <https://rosreestr.ru>, в отношении реализуемых объектов недвижимости, имеются ограничения:

- № 26:30:040126:125-26/005/2018-5 от 23.04.2018 (**запрещение**);
- № 26:30:040126:121-26/005/2018-5 от 23.04.2018 (**запрещение**);

В нарушение требований ч.2, ст. 448 ГК РФ – в извещении о поведении торгов №3316883, организатором торгов, не указаны сведения о существующих обременениях продаваемого имущества, а так же виде существующего ограничения (сервитут, арест и. т. д.).

Не отражение данной информации в извещении не позволяет потенциальным участникам торгов, получить полную и всестороннюю информацию о реализуемых объектах недвижимости, а после установления наличия неизвестных «запрещений», порождает сомнения в необходимости участия в торгах и приобретения имущества, что значительно уменьшает круг потенциальных участников торгов.

2. Согласно ч. 4 ст. 35 Земельного Кодекса РФ - Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута.

В информационном сообщении № 3316883 опубликованном в сети Интернет на сайте: <http://bankrot.fedresurs.ru>, отсутствуют сведения о земельном участке его размере, виде права (аренда, собственность), на котором расположены отчуждаемые объекты недвижимости.

Так же в извещении о проведении торгов, отсутствуют сведения об основаниях, указанных в ч.4, ст. 35 ЗК РФ, по которым, земельный участок не отчуждается вместе с реализуемыми объектами.

Не отражение данной информации в извещении не позволяет потенциальным участникам торгов, получить полную и всестороннюю информацию о реализуемых объектах недвижимости, а невозможность определения оснований, по которым, земельный участок не отчуждается совместно со зданиями, порождает сомнения в необходимости участия в торгах и приобретения имущества, что значительно уменьшает круг потенциальных участников торгов.

3. Согласно п.10, ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 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 федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

В нарушение вышеуказанной в извещении о проведении торгов № 3316883 опубликованном, в сети Интернет на сайте: <http://bankrot.fedresurs.ru>, проекты договора купли-продажи и проект договора о задатке не размещены.

Данные обстоятельства не позволяют потенциальным участникам торгов ознакомиться с условиями договора купли-продажи и договора о задатке, для предварительного принятия решения о необходимости регистрации и получения аккредитации на сайте «Электронно-торговой площадке», а так же дальнейшего участия в торгах.

По данному факту имеется обширный объем судебной практики.

4. Согласно ч.11, ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)": Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);

фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);

номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий.

В абзаце 5, ч.11, ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", указано: К заявке на участие в торгах (кроме случаев проведения торгов в электронной форме) должны прилагаться копии следующих документов: «Перечень документов».

В ч.11, ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" так же указано: Не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящей статьей.

В нарушение требований, вышеуказанных норм права, в извещение о проведении торгов № 3316883 опубликованном, в сети Интернет на сайте: <http://bankrot.fedresurs.ru>, организатор торгов определяет и указывает, следующие требования к заявкам:

«К заявке прилагаются следующие документы, подписанные электронной цифровой подписью заявителя:

а) обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов; (Отдельным документом).

б) действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или заверенную в нотариальном порядке копию такой выписки, действительную на день представления заявки на участие в торгах выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или заверенную в нотариальном порядке копию такой выписки (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица), копию решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества (предприятия) является крупной сделкой; (При этом организатор торгов не учитывает, что все необходимые сведения содержатся в ЭЦП участника и проверены специализированной организацией выдавшей ЭЦП.)

в) фирменное наименование, сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;

г) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц);

д) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности;

е) доказательства оплаты задатка (выписка по счету из банка) и подписанный договор о задатке.» (Получение выписки по счету из банка является платной услугой, к тому же выписка по счету содержит сведения, являющиеся банковской тайной, сведения об иных операциях, совершенных в соответствующий период и реквизиты контрагентов).

Так же в извещении организатором торгов, указано: «К участию в торгах допускаются лица (заявители), отвечающие признакам покупателя в соответствии с требованиями законодательства РФ, своевременно подавшие заявку по утвержденной форме, представившие полный комплект надлежащим образом оформленных, подписанных электронной цифровой подписью документов.

Таким образом, не представление документов, не предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", может явиться основанием для необоснованного отказа в допуске заявки к участию в торгах.

Данные обстоятельства свидетельствуют об ущемлении права на участие в торгах, потенциальных участников и возможности организатором торгов, необоснованно отклонить заявки претендентов, соответствующих требованиям ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", но к которым не приложены документы указанные им в извещении.

Так же, в сообщении о проведении торгов № 027826 опубликованном в сети Интернет на сайте ЭТП <http://bankrot.cdtrf.ru/public/undef/card/trade.aspx?id=027826>, в строке «Порядок представления заявок», указано: «... К участию в торгах допускаются лица (заявители), отвечающие признакам покупателя в соответствии с требованиями законодательства РФ, своевременно подавшие заявку по утвержденной форме, представившие полный комплект надлежащим образом оформленных, подписанных электронной цифровой подписью документов и оплатившие задаток в установленном порядке не позднее 12.11.2018 г.»

Данное требование ущемляет права потенциальных участников, и лишает их возможности, в соблюдении предъявленных организатором торгов требований, а так же, противоречит требованиям, указанным в ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Мной 30.01.2019, была подана заявка на участие в торгах, что подтверждается приложенной карточкой торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь действующим Законодательством РФ:

ПРОШУ КОМИССИЮ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу на действия (бездействия) организатора торгов **[REDACTED]** 357635, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Индустриальная, 36, члена СРО ААУ «Синергия», регистрационный № 2949, при проведении торгов по продаже имущества должника **[REDACTED]**, сообщение о проведении торгов № 3316883 опубликованное в сети Интернет на сайте: <http://bankrot.fedresurs.ru> и на сайте ЭТП «Центр дистанционных торгов» <http://bankrot.cdtrf.ru>, № торгов 027826.

2. Принять решение в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и при наличии оснований, выдать предписание об обязанности устранить нарушения.

Приложение:

1. Копия паспорта гр. РФ;
2. Копия сообщения о проведении торгов на ЭТП «Центр дистанционных торгов»;
3. Копия карточки торгов подтверждающая регистрацию заявки на участие;
4. Копии сведений с сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Заявитель **[REDACTED]**