

## ЖАЛОБА

(на нарушения в процедуре торгов)

07.06.2023 г. заинтересовались коммерческой недвижимостью, реализуемой на торгах.

**Нежилое помещение, Лот 1. Идентификационный номер: 117392-МЭТС**

**Нежилое помещение Адрес: Москва, Зеленоград, 3-й Западный пр., дом 1, стр.3**

**Площадь: 618.8 кв.м. Кадастровый номер: 77:10:0003004:1417 (карточка торгов во вложении)**

Для осмотра помещения 07.06.2023 г., связались с конкурсным управляющим Осмотр помещения согласовали на 21.06.2023 г., в 13:00 В виду того, что в отчете об оценке № 311-21(см.,стр.,7)-приложенная в документах на сайте торговой площадки МЭТС в информации о торгах, которая проводилась 24 сентября 2021 года, и основывалась на выписке из ЕГРН от 02.10.2020 г., где кадастровая стоимость данного объекта составляла 14 964 254.76 руб., мы обратили внимание, что на момент проведения оценки с 01.01.2021 г., и по настоящее время кадастровая стоимость составляет 30 840 014,30 руб. Следовательно в отчете об оценке руководствовались заниженной в два раза кадастровой стоимости указанного (ЛОТ 1).

В свою очередь 29.06.2023г. заключили договор на оценку данного имущества с ООО "ЭсАрДжи - Оценка активов" стоимостью 55 000 тыс. руб. и отправили оценщикам документы, размещенные на сайте торговой площадки, договор купли-продажи; экспликация и поэтажный план. На 02.07.2023 г., согласовали показ для оценщиков. В процессе оценки нам сообщили, что предоставленные документы имеют несоответствия, а именно договор купли-продажи от 06.11.2012 г. и экспликация с поэтажным планом представленные организатором торгов, имеют расхождение. Таким образом оценку произвести можно с предоставлением дополнительной информации, это технический план или архивные документы из МОС БТИ. Связавшись с помощником конкурсного управляющего Денисом, мы запросили недостающие документы, но нам пояснили, что, их нет и информация размещенная на торговой площадке МЭТС является достаточной и если нам необходимы дополнительные документы, то мы можем запрашивать их сами в МОС БТИ.

05.07.2023 г., запросили в архиве МОС БТИ экспликацию и поэтажный план соответствующие договору купли-продажи от 06.11.2012 г.

Документы из МОС БТИ получили по готовности и отправили оценщикам 14.07.2023 г. Таким образом итоговую оценку нам предоставили 18.07.2023 г., которая согласно договору, занимает 4(четыре) рабочих дня! (переписка с оценщиками, с архивом МОС БТИ, конкурсным управляющим во вложении)

Следовательно из за недостоверной информации представленной в описании (ЛОТ1) размещенной на электронной торговой площадке МЭТС, нам пришлось уже на стадии приема заявок в срочном порядке собирать дополнительную информацию: состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей необходимую для оценки объекта недвижимости согласно нормам действующего законодательства. Данное требование закреплено в приказе Министерства Экономического Развития от 25 сентября 2014 г. № 611 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО № 7)"

*IV. Задание на оценку*

8. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию: **состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей** (при наличии); характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

А Пунктом 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о составе имущества, его характеристиках. Недостоверное описание объектов реализации может привести к ситуации, когда до потенциальных покупателей не будут доведены достоверные сведения об имуществе, что может повлечь ограничение круга потенциальных покупателей.

Вместе с тем в ПОСТАНОВЛЕНИИ арбитражного суда кассационной инстанции Дело № А25-840/2013г. Краснодар 29 мая 2018 года прописано: что в соответствии с частью 2 статьи 448 Кодекса извещение о проведении торгов 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 силу части 1 статьи 449 Кодекса торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Приведенный в части 1 статьи 449 Кодекса перечень оснований для признания торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, нарушение публикации полноты информации о предмете торгов.

В соответствии с пунктом 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» нарушение порядка извещения о проведении публичных торгов затрагивает интересы должника, так как может оказать существенное влияние на результат торгов, поэтому является основанием для признания торгов недействительными. Согласно пункту 3 данного информационного письма отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных частью 2 статьи 448 Кодекса, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными по иску заинтересованного лица.

В силу приведенных выше обстоятельств, участие в первом периоде не представилось возможным по временным рамкам, приведенным в графике снижения цены

№	Дата начала	Дата окончания	Цена	Размер задатка в руб.
1.	06.07.2023 00:00	13.07.2023 00:00	13 467 829,28	1 346 782,93
2.	13.07.2023 00:00	20.07.2023 00:00	11 447 654,89	1 144 765,49

Более того 19.07.2023г, в последний день периода №2, при попытке внести задаток, столкнулись с неправильными реквизитами счета для перечисления задатка, указанные в Договоре о задатке № 1:

где отсутствует ИНН счета получателя, но прописан посторонний ИНН, что исключает возможность оплаты по данным реквизитам и как следствие может иметь дальнейшее

разбирательства с банком при использовании, прописанного ИНН. В свою очередь данное обстоятельство противоречит принципам, заложенным в Положении Банка России от 25.08.2021 «О правилах осуществления перевода денежных средств» № 762-П где:

В соответствии с абзацем 2 пункта 4.4 Положения Банка России от 25.08.2021 «О правилах осуществления перевода денежных средств» № 762-П, вступившим в силу 01.04.2022, в случае, если иное не предусмотрено законодательством, при осуществлении перевода денежных средств в рамках расчетов платежными поручениями в качестве иной информации о получателе средств для зачисления денежных средств банком получателя средств на банковский счет получателя средств - юридического лица, не являющегося банком или территориальным органом Федерального казначейства, получателя средств - индивидуального предпринимателя в обязательном порядке должен использоваться его идентификационный номер налогоплательщика (ИНН).

А также решение Верховного Суда Российской Федерации где:

Правовая позиция, изложенная в определении Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2016 № 307-ЭС15-10940 сформирована применительно к ситуации, когда неверное указание конкурсным управляющим в сообщении о торгах реквизитов должника, привело к невозможности своевременного внесения потенциальными участниками торгов необходимой суммы задатка.

19.07.2023г. В виду данного обстоятельства запросили у конкурсного управляющего договор о задатке с корректным счетом, но нам пояснили, что данный договор необязателен и предложили оплачивать по реквизитам указанным в информации о торгах размещенных на сайте электронной площадки МЭТС, где так же не корректно прописаны реквизиты, а именно указано 2(два)отличных друг от друга ИНН.

Сроки и порядок внесения и возврата задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток размещено на сайте торговой площадки МЭТС:

"Срок внесения задатка – не позднее даты окончания срока приема заявок на участие в торгах. Внесение задатка осуществляется на специальный счет по следующим реквизитам:  
Получатель: ООО «ДЕКОПРИНТ-СЕРВИС» В назначении платежа должен быть указан номер лота.  
Для

участия в Аукционе Заявитель представляет Оператору Электронной Площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью Заявителя приложенный к настоящему объявлению Договор о задатке. Заявитель вправе направить задаток на счет, указанный в Информационном сообщении без представления подписанного Договора о задатке. В этом случае перечисление задатка Заявителем считается акцептом приложенного Договора о задатке."

Вместе с тем мы являемся юридическим лицом и заключение договора, его подписание и оплата подписанного договора для нас является обязательным условием, так договор имеет юридическую силу.

На основании изложенного прошу:

- 1) Отменить результаты проведения торгов от 20.07.2023г.
- 2) Обязать организатора торгов устранить допущенные нарушения в описании объекта, реализуемого на торгах; внести корректные реквизиты для внесения задатка.
- 3) Назначить повторное проведение торгов.

Документы, подтверждающие обоснованность жалобы в приложении

1. Карточка торгов.

2. Переписка с оценщиками, договор, оплата, оценка.
3. Переписка с МОС БТИ: архивные документы, оплата.
4. Переписка с организатором торгов скриншот.
5. Выписки из ЕГРН на здание и землю, на которой находится здание от 2023 года.
6. Экспликация, поэтажный план, договор купли-продажи от 06.11.2012 г.
7. Проект договора о задатке №1.
8. Протокол определения участников открытых торгов 117392-МЭТС по лоту 1.
9. Протокол о результатах проведения открытых торгов 117392-МЭТС по лоту 1.
10. Отчет об оценке №311–21 от 24 сентября 2021 года.