

**В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Московской области**

123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44  
**to50@fas.gov.ru**

**Организатор торгов:  
Финансовый управляющий**

Электронная площадка:  
ООО «Аукционы Федерации»  
ИНН: 0278184720 ОГРН: 1110280063563  
адрес (место нахождения):  
450059, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге, д.9, подъезд 2, эт.2  
«Alfalot.ru»  
Адрес сайта: <https://bankrupt.alfalot.ru>  
Адрес электронной почты: [alfalot102@gmail.com](mailto:alfalot102@gmail.com)  
Номер контактного телефона: +7 (499) 110-00-36

**Извещение о проведении торгов: №0047569 от 14.11.2021г.**

Должник:

Основание проведения торгов:  
Решение Арбитражного суда Московской области  
от 07.02.2020 г. дело № А41-50561/2019

**От Заявителя:**



**Жалоба**  
**на нарушение порядка и организации проведения торгов**

14 ноября 2021 года на сайте <https://bankrupt.alfalot.ru> размещено Извещение о проведении торгов №0047569, в соответствии с которым объявлены торги в отношении следующего имущества: Жилой дом 2-этажный, общей площадью 191,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Мелечкино, д. 94, с кадастровым номером 50:09:00400205:1000; Земельный участок, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – дачное строительство, общей площадью 1 100 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Мелечкино, с кадастровым номером 50:09:0050218:199.

Торги должны состояться в 14-00 часов 21 декабря 2021 г.

Как следует из содержания Извещения указанные торги проводятся в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) физического лица

на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 07.02.2020 г. № А41-50561/2019.

Объявление о проведении торгов опубликовано 11.11.2021г. на сайте <https://fedresurs.ru> за №7590495.

подал заявку на участие в торгах, а также внес задаток для участия в торгах (копии документов прилагаются).

Извещение о проведении торгов №0047569 от 14.11.2021г. и Объявление о проведении торгов от 11.11.2021г. №7590495 (ЕФРСБ) содержат неустранимые недостатки в описании лота и иные существенные нарушения действующего законодательства, без устранения которых дальнейшее проведение торгов невозможно.

В соответствии с п. 1 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Согласно данным картотеки дела №А41-50561/2019 Арбитражным судом Московской области 21.07.2021г. утверждено положение о порядке, условиях, сроках реализации имущества гражданина, обремененного залогом, в редакции, предложенной залоговым кредитором ООО «СК «Мособлстрой» 07.06.2021.

Согласно п. 4 ст. 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи

138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

В соответствии с требованиями п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов.

В соответствии с абзацем 8 п. 2 ст. 213.7 Закона о банкротстве в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве гражданина, обязательному опубликованию подлежат сведения о проведении торгов по продаже имущества гражданина и результатах проведения торгов.

В соответствии с абзацем 2 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. Следовательно, арбитражный управляющий при указании сведений о реализуемом имуществе должника обязан указывать точное наименование, адрес, иные идентифицирующие признаки имущества, подлежащего реализации.

**В нарушение требований абзаца 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве финансовым управляющим в Сообщении от 11.11.2021г. за №7590495 (<https://fedresurs.ru>) и Извещении о проведении торгов №0047569 от 14.11.2021г. указана недостоверная информация в отношении объекта - Жилой дом 2-этажный, общей площадью 191,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Мелечкино, д. 94, с кадастровым номером 50:09:00400205:1000, а именно:**

а) в указанных опубликованных извещениях (сообщениях), в т.ч. в прикрепленных к ним договорах задатка и купли-продажи **указан недостоверный (несуществующий) кадастровый номер жилого дома.**

Поиск указанного жилого дома по указанному в сообщении (Извещении) кадастровому номеру (50:09:00400205:1000) на сайте Росреестра результатов не дает.

В то же время, исходя из содержания Решения Арбитражного суда Московской области от 07.02.2020г. по делу NA41-50561/2019 действительный кадастровый номер объекта 50:09:0040205:1000, а не 50:09:00400205:1000, как указано в сообщении (извещении).

Указанные обстоятельства подтверждаются и данными из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

б) в указанных опубликованных извещениях (сообщениях), в т.ч. в прикрепленных к ним договорах задатка и купли-продажи **указано недостоверное назначение объекта:** в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество объект недвижимости с кадастровым номером 50:09:0040205:1000 имеет назначение Здание «Нежилое», в то время когда в извещении (сообщении) указано «Жилой дом».

Назначение объекта – это сведения, отражающие способность объекта выполнять его основную функцию. Иными словами, это основное назначение объекта торгов и условия его использования по назначению.

Целью публикации в порядке статьи 110 Закона о банкротстве является надлежащее первичное описание объекта, то есть такое описание, которое

позволит потенциальному покупателю определенно установить реализуемое имущество. Указание в извещении (сообщение) организатором торгов в отношении объекта назначения «жилое», в то время когда согласно данным ЕГРН он является «нежилым», прямо противоречит статьей 110 Закона о банкротстве и может в последствие послужить основанием для признания торгов недействительными по заявлениям заинтересованных лиц.

в) в указанных опубликованных извещениях (сообщениях), в т.ч. в прикрепленных к ним договорах задатка и купли-продажи не указаны сведения о запретах и ограничениях в отношении объекта.

Сообщением ЕФРСБ №7818706 от 07.12.2021г. финансовый управляющий сообщила о внесении изменений в объявление о проведении торгов, в соответствии с текстом которого исправлен кадастровый номер жилого дома.

**Однако, недостоверный кадастровый номер жилого дома по - прежнему указан и в приложенных к сообщению ЕФРСБ и Извещению проекте договора задатка и договоре купли-продажи. Недостоверное назначение объекта недвижимости («жилое») также сохранилось во всей документации торгов.**

**В опубликованное сообщение о проведении торгов в газете «Коммерсант» изменения в части описания объекта также не вносились.**

Указанные нарушения законодательства могут повлечь для меня в будущем как потенциального участника торгов негативные последствия в виде отказа регистрирующего органа в государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости по причине наличия в документации и договоре недостоверного кадастрового номера и назначения объекта. Также такие нарушения могут стать основанием для обжалования результатов торгов другими участниками торгов, кредиторами или должником, что также может повлечь за собой признание торгов недействительными, а также дополнительные финансовые затраты для меня при отстаивании своих интересов в суде, возражая на доводы заявителей.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

Каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером регистрации.

Исходя из смысла положений пункта 10 статьи 110 и пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве, содержание договора, заключенного по результатам торгов, должно соответствовать содержанию проекта договора, размещенного ранее на официальном сайте ЕФРСБ и на электронной площадке при проведении торгов. В противном случае после подведения итогов публичных процедур организатор



торгов вправе был бы изменять условия договоров по своему усмотрению, что противоречит смыслу публичных процедур.

Пунктом 1 статьи 432 ГК РФ предусмотрено, что существенными условиями договора являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно пункту 3 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В соответствии с пунктом 8 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами:

- 1) по основаниям, установленным законом;
- 2) в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита);
- 3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа (пункт 1 статьи 451 ГК РФ).

Таким образом, исходя из вышеуказанных норм, информация, содержащаяся в проекте договора купли-продажи о предмете договора, заключаемого по результатам Торгов, является существенным условием данного договора и подлежит обязательному указанию в соответствии с пунктом 19 статьи 110 Закона о банкротстве и пунктом 1 статьи 432 ГК РФ.

Исходя из вышеуказанного, наличие в проекте договора купли-продажи, договоре задатка, размещенных на сайте ЕФРСБ и на сайте электронной площадки <https://bankrupt.alfalot.ru> **недостоверных сведений о кадастровом номере объекта, назначении недвижимости** противоречит положениям, предусмотренным пунктами 10, 19 статьи 110 Закона о банкротстве и пунктом 1 статьи 432 ГК РФ.

Более того, учитывая тот факт, что адресная часть описания жилого дома (Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Мелечкино, д. 94) не позволяет достоверно идентифицировать его действительное местоположение (координаты) без достоверного кадастрового номера, а описание лота не содержит в себе указания, что здание расположено на земельном участке, адресная часть которого также не позволяет определить его действительное местоположение (координаты) без достоверного кадастрового номера, отсутствие в проекте договора-купли продажи достоверного кадастрового номера свидетельствует о нарушении ст. 432 ГК РФ.

Также имеют место и иные нарушения положений ст. 110 Закона о банкротстве, которые подлежат устранению, а именно:

1. В соответствии с абз. 9 п. 19 статьи 110 Закона о банкротстве при продаже предприятия оплата в соответствии с договором купли-продажи предприятия должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

В то же время, в п. 3.1. проекта договора купли-продажи, размещенном на сайте ЕФРСБ и на сайте электронной площадки <https://bankrupt.alfalot.ru>, в нарушение абз. 9 п. 19 статьи 110 Закона о банкротстве указано, что покупатель должен уплатить полную стоимость имущества, в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора, что нарушает мои права как покупателя.

2. Абзацем 12 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже предприятия должно содержаться, помимо прочего, указание на дату, время и место подведения результатов торгов.

Необходимо отметить, что предъявляемое абзацем 12 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве требование к сообщению о проведении торгов относится ко всем видам торгов, в том числе к торгам в форме публичного предложения, что свидетельствует о необходимости указания в сообщении о проведении торгов сведений, позволяющих установить дату и время подведения организатором торгов их результата.

В нарушение указанного законоположения Извещение о проведении торгов №0047569 от 14 ноября 2021 года не содержит сведений о дате, времени и месте подведения результатов торгов.

Неуказание в сообщении о проведении торгов сведений о месте, дате и времени подведения результатов торгов может повлечь несвоевременное опубликование протоколов об определении участников торгов и о результатах торгов.

Одними из принципов правового регулирования отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, в силу п. 6 ст. 3 Закона об информации, являются достоверность информации и своевременность ее предоставления.

При проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества (п. 4 ст. 20.3 Закона о банкротстве).

В соответствии с разъяснениями Конституционного Суда РФ, содержащимися в Определении от 22.03.2012 N 520-О-О, положение абз. 6 п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве направлено на обеспечение открытости и прозрачности торгов по продаже предприятия (имущества) должника.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 либо 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 18.07.2011 N 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. Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В связи с вышеизложенным прошу в наискоротчайшие сроки:

1. Приостановить торги, объявленные финансовым управляющим должника в соответствии с Извещением о проведении торгов №0047569 от 14 ноября 2021 года, размещенном на сайте <https://bankrupt.alfalot.ru>.
2. Обязать организатора торгов устранить в установленном порядке допущенные нарушения действующего законодательства, так как указанные нарушения нарушают мои права и законные интересы как потенциального участника торгов.

Приложения:

1. Объявление №7590495 от 11 ноября 2021г.
2. Объявление №7818706 от 07.12.2021г.
3. Извещение №0047569 от 14.11.2021г.
4. Договор о задатке с сайта <https://bankrupt.alfalot.ru..>
5. Проект договора купли-продажи с сайта <https://bankrupt.alfalot.ru>.
6. Копия страницы сайта <https://lk.rosreestr.ru>, содержащая сведения об объекте с кадастровым номером 50:09:00400205:1000.
7. Копия страницы сайта <https://lk.rosreestr.ru>, содержащая сведения об объекте с кадастровым номером 50:09:0040205:1000.
8. Отчет о регистрации заявки на участие в торгах.
9. Копия платежного поручения об оплате заявителем задатка.

«14» декабря 2021г.