

Жалоба на действия организатора торгов

Решением Арбитражного

должника в порядке процедуры реализации имущества сроком на шесть месяцев.

20 декабря 2022 г. Определением Арбитражного суда г.Москвы утверждено положение о порядке, условиях и сроках реализации залогового имущества Должника, которым имущество должника в виде квартиры по адресу: Москва, Открытое шоссе д. 24, к. 11, кв. 112 (предмет залога), кадастровый номер 77:03:0002004:1893 (далее – Квартира) подлежит продаже с открытых торгов как имущество, свободное от прав третьих лиц (Приложение №2).

3 марта 2023 г. на сайте Федресурс было опубликовано извещение № 10916595 о проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о цене, по продаже Квартиры Должника (лот №1). Организатор торгов: Финансовый управляющий гр: электронная

Информация о порядке оформления участия в торгах, перечень и требования к предоставляемым участниками документам, порядке перечисления задатка, заключения договора купли-продажи находится на сайте оператора торговой площадки: m-ets.ru.

По мнению заявителя, финансовым управляющим нарушен порядок опубликования информации об имуществе ввиду того, что недостаточно раскрыта информации об имуществе, выставляемом на торги.

Так, по общему правилу, при продаже имущества на торгах в рамках дела о банкротстве прекращаются все права третьих лиц на это имущество (ст.352 ГК РФ, ст.138 Федерального закона от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Однако, для ряда прав законодателем сделаны исключения из общего правила.

Как следует из Постановления Конституционного Суда РФ от 24 марта 2015 г. № 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина (Приложение №4), **если в момент приватизации жилого помещения несовершеннолетние члены семьи имели равные права пользования этим помещением с лицами, его приватизировавшим, но участия в приватизации не приняли, то такие лица сохраняют пожизненное право пользования таким жильем, даже если на него как на предмет залога было обращено взыскание.**

Как указал Конституционный суд: *«В целях обеспечения стабильности жилищных и имущественных отношений, а также защиты законных интересов как покупателя жилого помещения, так и лиц, сохраняющих право пользования им, пунктом 1 статьи 558 ГК Российской Федерации закреплено требование о включении в договор купли-продажи жилого помещения в качестве его существенного условия перечня лиц, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. В качестве таких лиц могут выступать и бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения (статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»)...*

Существенный характер данного условия предопределяет необходимость его согласования сторонами договора купли-продажи жилого помещения: по общему правилу пункта 1 статьи 460 ГК Российской Федерации, продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц; неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар, включая лиц, являющихся членами семьи прежнего собственника жилого помещения».

Рассматриваемая Квартира была приобретена Должником совместно с супругой в результате приватизации по договору передачи от 4 декабря 1992 г. №031308001552 (Приложение №5).

В Квартире постоянно зарегистрированы два лица, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения потенциальным покупателем: Заявитель а также несовершеннолетний ребенок З; ложение №6).

Право пожизненного проживания указанных лиц в Квартире свидетельствует о том, что имущество не свободно и не станет в результате продажи свободным от прав третьих лиц, сведения о которых подлежат внесению в договор купли-продажи с потенциальным покупателем.

В сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о составе имущества, его характеристиках (п.10 ст.110 Федерального закона от 26 октября

2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»). При этом недостоверное описание объектов реализации может привести к ситуации, когда до потенциальных покупателей не будут доведены достоверные сведения об имуществе, что может повлечь нарушение прав потенциальных покупателей (постановление АС Северо-Кавказского округа от 29.05.2018 г. №А25-840/2013).

Таким образом, финансовым управляющим опубликованы недостоверные сведения в извещении № 10916595, которое не содержит сведений о наличии обременений и иных существенных особенностей Квартиры, которая предлагается к продаже как имущество, свободное от прав третьих лиц.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20.3 Федерального закона от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный (финансовый) управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

В рассматриваемом случае финансовый управляющий действует недобросовестно, утаивая от потенциального покупателя наличие существенных недостатков указанной квартиры, а также провоцируя потенциальные споры между лицами, обладающими правом пожизненного пользования квартирой, и будущим покупателем.

Согласно п. 2 ст. 18.1. Федерального закона от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», действия (бездействие) организатора торгов... могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, ... права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка) принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания.

По общему правилу статьи 18.1 3 Федерального закона от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства Российской Федерации, рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту нахождения организатора торгов.

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ч. 3.1 ст. 23 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», настоящим прошу Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве:

1. Признать в действиях финансового управляющего при продаже имущества должника нарушение Федерального закона от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

2. Приостановить торги по продаже имущества до момента принятия решения по настоящей жалобе.

3. Выдать финансовому управляющему обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Приложения:

- 1) Решение Арбитражного суда г.Москвы от 8 декабря 2020 г.;
- 2) Определение Арбитражного суда г.Москвы от 20 декабря 2022 г.;
- 3) Извещение № 10916595 о проведении торгов в форме аукциона;
- 4) Постановление Конституционного Суда РФ от 24 марта 2015 г. № 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона от 29.07.2017 № 172-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 29.07.2017 № 172-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 29.07.2017 № 172-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 29.07.2017 № 172-ФЗ»»;
- 5) Договор передачи от 4 декабря 1992 г. №031308001552;
- 6) Выписка из домовой книги по адресу отчуждаемой квартиры.