

Заявитель:

Организатор торгов:

**Жалоба на действия организатора торгов
при проведении торгов в форме публичного предложения**

Решением Арбитражного суда Московской области от [redacted] признан несостоятельным [redacted] банкротом). В отношении него введена процедура реализации долгов гражданина. Финансовым управляющим утвержден Маевский Роман Александрович

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции

антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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.

В соответствии с п. 2.2. Письма ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 "О направлении методических рекомендаций по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, в том числе если торги признаны несостоявшимися, на продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного и (или) муниципального имущества, проводимой в электронной форме"

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в контролирующий орган в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, **допускается не позднее 10 рабочих дней со дня подведения итогов торгов** либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на официальном сайте торгов, со дня такого размещения

В соответствии с п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве

с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном главой 7 данного Закона. При этом, продажа имущества должника, как следует из статьи 109 Закона о банкротстве, является одной из мер, направленных на восстановление платежеспособности должника, признанного банкротом и осуществляемой исключительно путем проведения торгов, что обуславливает обязательность реализации имущества только таким способом в случае принятия соответствующего решения собранием (комитетом) кредиторов либо арбитражным управляющим.

Порядок проведения торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского Кодекса РФ и статьями 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве

в качестве организатора торгов выступает внешний (конкурсный) управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

Организатор торгов выполняет следующие функции: публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов; предоставляет специальный расчетный счет для перечисления задатков, принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия; определяет участников торгов; осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия; определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве

указывает, что организатор торгов выполняет функции, в том числе публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов.

06 июля 2022 года финансовым управляющим было опубликовано сообщение ЕФРСБ № 9159135 «Об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога» согласно которому залоговым кредитором АО «ЮниКредит Банк» (Требования Залогодержателя установлены Определением Арбитражного суда Московской области от 14.10.2021 дело №А41-55616/21).

Данное Положение о порядке проведения торгов не оспаривалось в судебном порядке.

п. 4.1. Обязывает финансового управляющего в течение 5 дней направить в адрес победителя торгов предложение заключить договор купли-продажи предмета торгов с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем открытых торгов предложением о цене имущества должника

16 февраля 2023 года опубликовано сообщение ЕФРСБ № 10797596 о проведении торгов в форме публичного предложения по реализации имущества должника Филатенко Александра Юрьевича

Согласно сообщения реализации подлежит Жилой дом, общей площадью 313,4 кв. м; кадастровый номер 50:12:0120101:2806, по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, п Вешки, бульвар Зеленый, д 21; Земельный участок, общей площадью 737 кв. м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Кадастровый номер: 50:12:0120104:257, по адресу: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, п. Вешки

№	Дата начала	Дата окончания	Цена	Размер задатка в руб.
1	16.02.2023 12:00	20.02.2023 12:00	55 800 000,00	11 160 000,00
2	21.02.2023 12:00	25.02.2023 12:00	53 010 000,00	10 602 000,00
3	26.02.2023 12:00	02.03.2023 12:00	50 220 000,00	10 044 000,00
4	03.03.2023 12:00	07.03.2023 12:00	47 430 000,00	9 486 000,00
5	08.03.2023 12:00	12.03.2023 12:00	44 640 000,00	8 928 000,00
6	13.03.2023 12:00	17.03.2023 12:00	41 850 000,00	8 370 000,00
7	18.03.2023 12:00	22.03.2023 12:00	39 060 000,00	7 812 000,00
8	23.03.2023 12:00	27.03.2023 12:00	36 270 000,00	7 254 000,00
на данном этапе к участию в торгах было допущено две заявки				
9	28.03.2023 12:00	01.04.2023 12:00	33 480 000,00	6 696 000,00
10	02.04.2023 12:00	06.04.2023 12:00	30 690 000,00	6 138 000,00
11	07.04.2023 12:00	11.04.2023 12:00	28 188 490,32	5 637 698,06

Время подачи заявки на участие в торгах	Цена предложения	Участник
"27" марта 2023 11:59:06.364	36 275 777.00	Жилин Роман Алексеевич
"27" марта 2023 11:59:18.482	36 300 000.00	Степаржевский Владимир Сергеевич (ПРИЗНАН ПОБЕДИТЕЛЕМ)

Степаржевский Владимир Сергеевич перечислил в качестве задатка сумму в размере 7 254 000,00 руб. Данные денежные средства до настоящего момента удерживаются на специальном счету ООО «МЭТС», ИНН 5751039346/КПП 575101001, р/счет 40702810900047305402 в качестве обеспечения для последующего заключения договора купли-продажи имущества должника.

Согласно Протокола № 110266-МЭТС/1 о результатах открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества Филатенко Александра Юрьевича от 27.03.2023 г.:

Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признан участник торгов Степаржевский Владимир Сергеевич (127349, город Москва, ул. Мурановская, дом 13, кв. 172; ИНН 771548188763), который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное, по сравнению с другими участниками, предложение о цене имущества должника в размере 36 300 000 рублей, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

Также, данным протоколом финансовый управляющий обязал Заявителя заключить договор купли-продажи реализуемого имущества по итогам торговой процедуры.

В соответствии с п. 16 ст. 110 Закона о банкротстве

В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

27 марта 2023 года опубликовано сообщение ЕФРСБ № 10797596 о результатах торгов, согласно которому торги были признаны состоявшимися. Победителем признан Степаржевский Владимир Сергеевич.

Таким образом, согласно действующему законодательству финансовый управляющий был обязан направить договор купли-продажи имущества должника **НЕ ПОЗДНЕЕ 01 АПРЕЛЯ 2023 ГОДА**

Однако, до настоящего момента требования законодательства финансовым управляющим НЕ ИСПОЛНЕННЫ

В соответствии с ч. 1 ст. 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В силу п. 3 ст. 28 Закона о банкротстве наряду со сведениями, подлежащими включению в ЕФРСБ в соответствии с настоящим Федеральным законом, включению в указанный реестр подлежат сведения, перечень которых устанавливается регулирующим органом.

В соответствии с подп. "а" п. 3 Перечня сведений, подлежащих включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 05.04.2013 № 178, организатором торгов также публикуются сведения о заключении договора купли-продажи имущества или предприятия должника с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество или предприятие приобретено покупателем.

На сайте ЕФРСБ отсутствуют сведения о заключении договора купли-продажи с победителем торгов.

09 января 2023 года Определением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-55616/21 А.Ю. Филатенко было отказано в принятии обеспечительных мер в виде приостановки проведения торгов по продаже имущества должника, а именно: - жилой дом, кадастровый номер 50:12:0120101:2806, по адресу: Московская область, Мытищинский район, пос. Вешки, бул. Зеленый, дом 21; - земельный участок с кадастровым номером 50:12:0120104:257, по адресу: Московская область, Мытищинский район, пос. Вешки.

06 февраля 2023 года Определением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-55616/21 А.Ю. Филатенко было отказано в принятии обеспечительных мер в виде приостановки проведения торгов по продаже имущества должника, а именно: - жилой дом, кадастровый номер 50:12:0120101:2806, по адресу: Московская область, Мытищинский район, пос. Вешки, бул. Зеленый, дом 21; - земельный участок с кадастровым номером 50:12:0120104:257, по адресу: Московская область, Мытищинский район, пос. Вешки.

17 марта 2023 года Определением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-55616/21 А.Ю. Филатенко было отказано в принятии обеспечительных мер в виде приостановки проведения торгов по продаже имущества должника, а именно: - жилой дом, кадастровый номер 50:12:0120101:2806, по адресу: Московская область, Мытищинский район, пос. Вешки, бул. Зеленый, дом 21; - земельный участок с кадастровым номером 50:12:0120104:257, по адресу: Московская область, Мытищинский район, пос. Вешки.

15 марта 2023 года (рез. часть объявлена 14.03.2023 г.) Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда определение Арбитражного суда Московской области от 09.01.2023 по делу №А41-55616/21 оставлено без изменений, апелляционная жалоба – без удовлетворения.

05 апреля 2023 года (рез. часть объявлена 04.04.2023 г.) Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда определение Арбитражного суда Московской области от 06.02.2023 по делу №А41-55616/21 оставлено без изменений, апелляционная жалоба – без удовлетворения.

В соответствии с п. 8 ст. 7.32.4. КоАП РФ

Нарушение сроков заключения договоров по результатам проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества или в случае, если торги признаны несостоявшимися, либо уклонение организатора торгов, продавца государственного или муниципального имущества, организатора продажи государственного или муниципального имущества от заключения такого договора, за исключением случаев, предусмотренных статьей 7.32 настоящего Кодекса, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей; на юридических лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Позиция Заявителя подтверждается практикой Антимонопольного органа, а именно Решением Санкт-Петербургского УФАС по делу №78/4796/21 от 11.03.2021.

На основании вышеизложенного,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов обоснованной
2. Обязать финансового управляющего устранить допущенные нарушения действующего законодательства, а именно направить в адрес победителя торгов Степаржевского Владимира Сергеевича договор купли-продажи имущества должника
3. Привлечь финансового управляющего к административной ответственности согласно п. 8 ст. 7.32.4. КоАП РФ

Приложения:

1. Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, находящегося в залоге у АО «ЮниКредит Банк»
2. Сообщение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога
3. Сообщение о проведении торгов
4. Сообщение о результатах торгов
5. Протокол определения участников торгов
6. Итоговый протокол торгов
7. Решение Санкт-Петербургского УФАС по делу №78/4796/21 от 11.03.2021.
8. Определение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-55616/21 от 09.01.2023 г. об отказе в принятии обеспечительных мер
9. Определение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-55616/21 от 06.02.2023 г. об отказе в принятии обеспечительных мер
10. Определение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-55616/21 от 17.03.2023 г. об отказе в принятии обеспечительных мер
11. Постановление 10 арбитражного апелляционного суда по делу № А41-55616/21 от 15.03.2023 г. (на определение АСМО от 09.01.2023)
12. Постановление 10 арбитражного апелляционного суда по делу № А41-55616/21 от 05.04.2023 г. (на определение АСМО от 06.02.2023)