

КОМУ:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

От кредитора в деле о банкротстве (Заявитель):

<...> Место жительства:
<...>
Почтовый адрес:
<...>

Адрес электронной почты: <...>
Номер контактного телефона: <...>
Факс: нет

Представитель Заявителя:
<...>
<...>

Адрес электронной почты: <...>
Номер контактного телефона: <...>

ЖАЛОБА на действия организатора торгов

Наименование, указание на место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона организатора торгов, оператора электронной площадки, действия которых обжалуются:

Организатор торгов: Финансовый управляющий <...>, адрес, почтовый адрес: <...>.

Электронная площадка: ООО «Аукционы Федерации», ИНН: 0278184720, ОГРН: 1110280063563, место нахождения (почтовый адрес): 450059, г. Уфа ул. Рихарда Зорге, д.9, к. 6, подъезд 2, эт. 2, адрес сайта: www.alfalot.ru, адрес электронной почты: support@alfalot.ru, номер контактного телефона: 8-347-292-98-94.

Указание на обжалуемые торги: Извещение о проведении торгов: №0047569 от 14.11.2021г. на сайте www.alfalot.ru, должник – <...>.

Указание на обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов:

11 ноября 2021г. на сайте <https://fedresurs.ru> опубликовано объявление о проведении торгов за №7590495.

07.12.2021г. в объявление о проведении торгов (сообщение №7590495 от 11.11.2021г.) внесены изменения (Сообщение №7818706).

14 ноября 2021 г. на сайте www.alfalot.ru опубликовано Извещение о проведении торгов под номером №0047569.

Данные торги проводятся в отношении имущества <...> в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) <...> № А41-50561/2019 в Арбитражном суде Московской области.

Предмет торгов (лот): 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. Дата и время проведения торгов: 14ч.00 мин. «21» декабря 2021г.

При организации проведения указанных торгов финансовым управляющим (организатором торгов) <...> допущены существенные нарушения порядка проведения торгов, нарушающие права и законные интересы заявителя и иных кредиторов, влекущие ограничение участников торгов и, как следствие, недостижение цели торгов по получению максимальной цены за реализуемое имущество, выручка от которого должна быть направлена на максимальное погашение требований кредиторов.

Продажа имущества по заниженной цене фактически приводит к тому, что кредиторы получают в счет погашения долга меньшую сумму, поэтому конкурсные кредиторы являются лицами, заинтересованными в результатах проведения торгов и заключении договора купли-продажи имущества должника по более высокой цене с соблюдением норм [Закона](#) о банкротстве.

Как указано в Сообщении №7818706 от 07.12.2021г. (ЕФРСБ) организатором торгов исправлена техническая ошибка в кадастровом номере жилого дома, а именно, вместо ошибочного кадастрового номера 50:09:00400205:1000 следует читать 50:09:0040205:1000.

Действительно, ранее указанный в извещении о торгах кадастровый номер не соответствует действительности и по нему ЕГРН не предоставляет данных, такого объекта не существует.

Указание организатором торгов в Извещении недостоверного кадастрового номера объекта недвижимости с неконкретным адресом расположения объекта (не указана улица) является существенным нарушением описания предмета торгов (абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве), которое могло повлечь за собой по этой причине отказ от участия в торгах неограниченного круга лиц в период с даты публикации извещения (14.11.2021г.) по дату внесения изменений в извещение (07.12.2021г.), т.е. на протяжении почти 24 дней.

Кроме того, размещенные вместе с Извещением №0047569 от 14.11.2021г. и Сообщением №7590495 от 11.11.2021г. договор о задатке и проект договора купли-продажи в нарушение п.п. 10, 19 ст. 110 Закона о банкротстве также содержат сведения о недостоверном кадастровом номере жилого дома до настоящего времени, продолжая тем самым ограничивать круг потенциальных участников торгов.

Учитывая тот факт, что договор о задатке и проект договора купли-продажи имущества с учетом требований п. 10. ст. 110 Закона о банкротстве являются неотъемлемой частью сообщения о продаже имущества на торгах, их содержание не должно противоречить содержанию текста сообщения о продаже имущества на торгах.

Содержание договора, заключенного по результатам торгов, должно соответствовать содержанию проекта договора, опубликованного вместе с сообщением о проведении торгов. В противном случае после подведения итогов торгов организатор торгов вправе был бы изменять условия договора по своему усмотрению, что противоречит смыслу публичных процедур.

Кроме того, порядок проведения торгов определен Положением о порядке, условиях, сроках реализации имущества гражданина, обремененного залогом, в редакции, предложенной залоговым кредитором ООО «СК «Мособлстрой», которое утверждено Определением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-50561/19 от 21.07.2021г.

В соответствии с текстом указанного Положения предметом торгов является жилой дом в отношении которого также указан недостоверный кадастровый номер.

В соответствии с п. 3.1 указанного Положения изменение существенных условий продажи имущества должника подлежит обязательному согласованию с кредиторами должника, чьи требования обеспечены залогом имущества должника.

Также в п. 1.5. проекта договора купли-продажи указано, что настоящий договор заключается Сторонами в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества <...>.

Согласно п. 19 ст. 110 Закона о банкротстве обязательными условиями договора купли-продажи имущества на торгах являются сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия.

С учетом вышеизложенного действия организатора торгов по одностороннему изменению извещения о проведении торгов без подтверждения со стороны залогового кредитора в части описания лота являются незаконными.

Одновременно с этим, в договоре о задатке (п. 4.3.) указано, что все возможные споры и разногласия будут разрешаться Сторонами путем переговоров, а в случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров спор разрешается **в суде Камчатского края.**

Указанное положение договора о задатке также направлено на ограничение круга потенциальных участников торгов, так как в случае необходимости разрешения спора о возврате задатка участник торгов будет вынужден обращаться за защитой своих прав в суд Камчатского края.

Указание в договоре о задатке такой подсудности с учетом места нахождения имущества и организатора торгов является незаконным и не соответствует принципам добросовестности, нарушает права потенциальных участников торгов, искусственно ограничивает круг участников торгов.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен был способствовать предоставлению наиболее полной и достоверной информации о реализуемом имуществе, а также не включать в проекты договоров условия, способствующие искусственному ограничению числа участников торгов.

Существенное искажение характеристик предмета публичных торгов, формирующее у их потенциальных участников неправильное представление о продаваемом имуществе, даже при надлежащей публикации иной информации о торгах, является самостоятельным основанием для признания торгов недействительными.

Предоставление организатором торгов полной и достоверной информации об имуществе, указание адекватных и направленных на достижение лучшего ценового предложения условий договора, дают возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Поскольку проводимая процедура является публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой, наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество. Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

В соответствии с п. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

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 (п. 2. ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с 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.

В свою очередь, в силу [частей 4 и 7 статьи 110](#) Закона о банкротстве реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 N 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

Согласно Письма ФАС России от 30 июня 2016 г. № РП/44252/16 "Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке статьи 18.1 Закона 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.

В связи с вышеизложенным и на основании части 20 статьи 18.1, пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции **ПРОШУ**:

1. Приостановить торги, опубликованные на сайте www.alfalot.ru (Извещение о проведении торгов №0047569 от 14 ноября 2021 года).
2. Выдать организатору торгов <...> предписание об устранении допущенных нарушений действующего законодательства и об отмене торгов.

Приложения:

1. Копия Сообщения от 11.11.2021г. №7590495.
2. Копия Сообщения от 07.12. 2021г. №7818706.
3. Копия Извещения о проведении торгов под номером №0047569 от 14.11.2021г.
4. Копия договора о задатке.
5. Копия проекта договора-купли-продажи.
6. Копия Положения о порядке, условиях, сроках реализации имущества гражданина, обремененного залогом, в редакции, предложенной залоговым кредитором ООО «СК «Мособлстрой».
7. Копия доверенности представителя <...>.

Представитель <...>
по доверенности

<...>