

Михайлов
12.11.21

Кому: Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Оренбургской области
460046, г. Оренбург, ул. 9 Января, 64

Заявитель жалобы: *Иванов*
Иванов, *Иванов*
Введен
Ленинским ОВД

адрес регистрации:
г. Оренбург.

Лицо, в отношении которого подана жалоба: Организатор торгов – арбитражный
управляющий

ИНН: СНИЛС

почтовый адрес:

11.11.2021

Иванов

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов

Определением Арбитражного суда Оренбургской области по делу А47-
финансовым управляющим гражданина
(04 г.р.; место рождения: с.
Оренбургского района Оренбургской области; СНИЛС
адрес регистрации
) утвержден
) - член Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая
организация профессиональных арбитражных управляющих».

В рамках процедуры банкротства гр. финансовый
управляющий начал реализацию имущества должника
(сообщение от на Едином федеральном реестре
сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru>; сообщение о торгах
на электронной площадке «Центр дистанционных торгов»
<https://bankrot.cdtrf.ru/public/>).

В силу ч.3 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
имущество гражданина подлежит реализации на торгах.

Торги проводятся в соответствии с ФЗ «О несостоятельности
(банкротстве)», Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от
23.07.2015 N495 «Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в
электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе
процедур, применяемых в деле о банкротстве» (далее - Приказ N495).

10 НОЯ 2021
И.И.И.

Организатором торгов – финансовым управляющим, – допущены следующие нарушения законодательства о проведении торгов:

1. Организатор торгов не опубликовал сообщение о проводимых торгах в официальном издании - газете «Коммерсантъ», что является нарушением пункта 9 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу требований п.9 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Пунктом 1 статьи 28 Закона о банкротстве установлено, что сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с Законом о банкротстве, при условии их предварительной оплаты включаются в ЕФРСБ и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

Согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 N 1049-р в качестве официального издания, осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" определена газета «Коммерсантъ».

Отсутствие публикации в газете «Коммерсантъ» ограничивает доступ возможных покупателей к торгам.

2. Организатор торгов не конкретизировал предмет торгов – невозможно идентифицировать часть объектов.

В силу прямого указания пункта 9 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже имущества должны содержаться: сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом.

Основным идентифицирующим признаком объекта недвижимости является кадастровый номер объекта недвижимости, содержащийся в Едином государственном реестре недвижимости, а в случае отсутствия такого кадастрового номера – условный номер ранее учтенного объекта недвижимости, либо вид, назначение, площадь, иная основная характеристика (при наличии), адрес такого объекта недвижимости (при отсутствии адреса ранее учтенного объекта недвижимости - его местоположение).

Организатором торгов выставлен на продажу лот, включающий в себя следующие объекты недвижимости:

- Торгово-административное здание, площадь кв.м., расположенное по адресу: г. Оренбург, пр-т Братьев Коростелевых,

- Земельный участок, кадастровый номер 56:44:030, площадь 837 кв.м., расположенный по адресу: г. Оренбург, пр-т Братьев

- Коростелевых, в северной части кадастрового квартала 56:44:00
- ½ доля в праве на Здание склада, площадь 339 кв.м, адрес: г. Оренбург, пр-т Братьев Коростелевых, д. 111
 - ½ доля в праве на Земельный участок, кадастровый №56:44:030900, площадь 574 кв.м, адрес: г. Оренбург, пр-т Братьев Коростелевых. На земельном участке расположено здание склада № 111
 - Торгово-административное здание, площадь 175,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Оренбург, пр-т Братьев Коростелевых, д. 111
 - Склад, площадь 195 кв.м, адрес: г. Оренбург, пр-т Братьев Коростелевых, д. 111

При этом, кадастровые номера указаны только для земельных участков, здания по адресу однозначно идентифицировать невозможно.

Согласно информации, полученной из открытых источников (справочная информация об объектах недвижимости в режиме online на сайте Росреестра):

- по адресу г. Оренбург, пр-т Братьев Коростелевых, д. 111 расположено еще три различных здания, помимо здания и сооружений, выставленных на продажу;
- по адресу г. Оренбург, пр-т Братьев Коростелевых, д. 111 расположено еще одно здание, помимо здания склада, которое входит в состав лота.

Таким образом, идентифицировать все объекты недвижимости, выставленные на продажу невозможно.

Более того, в проекте договора-купли продажи также не указаны все необходимые идентифицирующие признаки продаваемых объектов недвижимости, что может послужить основанием для отказа в государственной регистрации перехода права собственности, в случае представления на регистрацию договора купли-продажи, проект которого прикреплен к объявлению о проведении торгов.

3. Организатор торгов объединил в один лот нескольких объектов недвижимости (соседние здания и соседние земельные участки), в том числе объекты недвижимости, находящиеся в долевой собственности и в ипотеке.

Вероятность реализации столь разнородного имущества должника единым лотом значительно ниже, чем в случае его разделения на несколько лотов. Состоявшееся объединение имущества в один лот привело к необоснованному ограничению количества потенциальных участников торгов, что, в свою очередь, может негативно сказаться на цене продажи.

Факт признания первых и повторных торгов несостоявшимися ввиду отсутствия заявок, что должно было вызвать у финансового управляющего

объективные сомнения относительно правильности принятого решения о продаже имущества одним лотом.

Помимо этого, часть из продаваемых объектов находится в долевой собственности.

Верховный суд РФ (Определение ВС РФ № 306-ЭС19-22343 от 04.06.2020г.) установил особый порядок реализации преимущественного права на торгах:

- 1) Финансовый управляющий проводит торги для того, чтобы определить цену доли должника в праве общей собственности;
- 2) После определения победителя торгов финансовый управляющий направляет сособственнику должника предложение о реализации преимущественного права по цене, которую назначил победитель торгов;
- 3) Если сособственник отказался от реализации преимущественного права или не выразил волю на заключение договора в течение определенного срока, имущество реализуется в пользу победителя торгов.

Однако, установить стоимость доли 2-х объектов недвижимости (которые находятся в общей собственности) становится невозможным в силу того, что все объекты недвижимости объединены в один лот с общей ценой.

4. Указанный организатором торгов счет для перечисления задатков противоречит требованиям действующего законодательства.

Согласно требованиям ст. 133 и ст. 213.25 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» финансовый управляющий обязан использовать только один счет должника в банке или иной кредитной организации (основной счет должника). С основного счета должника осуществляются выплаты кредиторам в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с пунктом 40.2 Постановления пленума ВАС РФ №60 от 23.07.2009г. для обеспечения исполнения обязанности должника (в том числе гражданина) по возврату задатков, перечисляемых участниками торгов по реализации имущества должника, внешний или конкурсный управляющий по аналогии с пунктом 3 ст. 138 Закона о банкротстве открывает отдельный банковский счет должника.

Как следует из публикаций на сайте ЕФРСБ и на сайте электронной площадки, организатор торгов указал один и тот же счет должника и для перечисления задатков, и для перечисления выкупной стоимости имущества в случае заключения договора купли-продажи.

Тем самым, организатор торгов подвергает риску невозврата заявителям сумм задатков, поступивших на основной счет должника, например, в случае списания уполномоченными органами (ФНС, ФССП) сумм задатков со счета в качестве погашения «текущей» задолженности гражданина-банкрота.

5. Установление задатка в размере 5% от первоначальной цены предложения без снижения размера задатка на каждом этапе публичного предложения, противоречат законодательству РФ.

Как следует из объявления о торгах и публикации на сайте электронной площадки, претендентам необходимо оплатить задаток в размере 5% (пяти процентов) от начальной цены продажи лота (которая составляет 36 252 000 рублей).

Податель жалобы считает, что круг потенциальных покупателей ограничен организатором торгов путем установления 5% размера задатка от начальной стоимости имущества должника.

Размер задатка для каждого 11-ти периодов проведения публичного предложения, в каждом из которых происходит последовательное снижение начальной цены продажи имущества должника, не изменяется и составляет 1 812 600 рублей.

Как указал Верховный суд Российской Федерации в определении от 01.07.2016 N 305-ЭС16-3457, законодательное ограничение размера задатка (не более 20 % начальной цены продажи предприятия) направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

Верховный суд Российской Федерации сделал следующие правоприменительные выводы: «Размер задатка при продаже имущества должника посредством публичного предложения в рамках дела о банкротстве должен исчисляться на основе той цены, которая является начальной продажной на конкретном этапе публичного предложения и на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей. Расчет задатка исходя из начальной продажной цены аукциона или предшествующих этапов публичного предложения фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности торгов, поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену текущего этапа».

Данная позиция неоднократно подтверждалась решениями региональных Управлений Федеральной антимонопольной службы.

6. В описании предмете торгов организатор торгов утаил сведения об ограничениях/обременениях в отношении объектов недвижимости.

Так в отношении 2-х продаваемых земельных участков и 3-х зданий зарегистрированы ограничения/обременения (в том числе аресты, ипотека).

Из содержания общедоступных сведений невозможно сделать вывод о характере ограничений/обременений.

В соответствии с п.10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках.

Ни в объявлении о торгах, опубликованном на сайте ЕФРСБ, ни на электронной площадке, ни в проекте договора купли-продажи организатор торгов сведений о каких-либо ограничениях/обременениях не предоставил, что лишает заявителей возможности получить полную информацию об объектах недвижимости.

7. В объявлении на ЕФРСБ организатор торгов не указал реквизиты счета для перечисления оплаты по договору купли-продажи в случае победы на торгах.

В соответствии с п.10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи.

8. В объявлении на ЕФРСБ организатор торгов закрепил требования к заявкам, не предусмотренные действующим законодательством, а именно необходимость представить Протокол об одобрении крупной сделки.

Согласно п.11 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к заявке на участие в торгах (кроме случаев проведения торгов в электронной форме) должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Законодательно установлено, что не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящей статьей.

Таким образом, требование организатора торгов о предоставлении копии решения об одобрении крупной сделки является необоснованным и незаконным.

На основании всего вышесказанного полагаю, что являясь организатором торгов на электронной площадке

«Центр дистанционных торгов», нарушил установленный нормативными правовыми актами порядок размещения информации о проведении торгов, порядок подачи заявок на участие в торгах и тем самым ущемил права и законные интересы подателя жалобы, как потенциального участника данных торгов.

В соответствии с п. 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016, рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

В свою очередь, действия конкурсного управляющего не входят в полномочия антимонопольного органа.

Согласно ч. 8 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация.

В соответствии со ст. 2 Закона о банкротстве финансовый управляющий - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для участия в деле о банкротстве гражданина.

Таким образом, в случае если финансовый управляющий (внешний управляющий) выступает в качестве организатора торгов при проведении торгов в рамках Закона о банкротстве, антимонопольный орган по итогам рассмотрения жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, вправе выдать такому финансовому управляющему (внешнему управляющему) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 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.

На основании вышесказанного и руководствуясь положениями ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», прошу:

1. Признать жалобу _____ на действия организатора торгов - арбитражного управляющего _____ при проведении торгов (объявление о торгах на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru>) обоснованной.

2. Признать организатора торгов - арбитражного управляющего нарушившим требования ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

3. Выдать организатору торгов - арбитражному управляющему предписание об устранении нарушений действующего законодательства.


Приложения:

1. Объявление на ЕФРСБ

2. Сообщение о торгах № на сайте электронной площадки «Центр дистанционных торгов»;

3. Распечатки с сайта Росреестра о сведениях об объектах недвижимости в режиме online.

Заявитель жалобы

 / Цветков С.Ю./