

4

**В Управление Федеральной антимонопольной
службы по г. Москве**

107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр.

1

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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 № 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 ч. 2 ст. 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 свою очередь, в силу п. 4 и 7 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон 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 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

Согласно п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым

для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее - Порядок проведения торгов).

12.03.2021 финансовый управляющий

, адрес для направления корреспонденции: 129090, г. Москва, а/я 80, контактный телефон: 8 (495) 621-73-93; далее – Организатор торгов) - член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ОГРН СРО 1027700542209, ИНН СРО 7705431418, место нахождения: 115191, г Москва, г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94), действующий на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 26.07.2019 по делу №А40-179161/2018, опубликовал на электронной площадке ЗАО «Объединенная торговая площадка», размещенной на сайте: <http://www.utpl.ru/>, аукцион № 0005024 «Открытые торги по продаже имущества» в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений по цене» о проведении открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества

Согласно извещению о проведении торгов № 5024 на аукционе подлежит реализации Лот № 1, состоящий из жилого помещения, кад. номер 77:01:0001048:1112, площадью 100,8 кв. м., адрес: г. Москва, р-н Хамовники, пер. Нащокинский, д. 5, строен. 5, кв. 2.

Сообщения о проведении открытых торгов были также опубликованы в официальном издании (объявление № 77033596312 в выпуске газеты «Коммерсантъ» №43(7005) от 13.03.2021) и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (сообщение № 6269666 от 10.03.2021).

Заявитель полагает, что указанные торги инициированы с нарушением Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее – Порядок), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

1. Организатором торгов опубликованы неполные сведения об объекте недвижимости, выставленном на открытые торги.

В соответствии с п. 3.1.1 Порядка в заявке на проведение торгов указываются сведения, которые включаются в сообщение о продаже имущества или предприятия должника, подлежащее опубликованию в соответствии с Законом о несостоятельности (банкротстве), дата публикации такого сообщения в официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Законом о несостоятельности (банкротстве), и дата его размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Согласно п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, помимо прочего, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Во-первых, отсутствуют сведения о наложенных в отношении недвижимого имущества обременениях.

К основным характеристикам недвижимого имущества, безусловно, должны относиться сведения о зарегистрированных обременениях.

В ходе изучения лота Заявителем была получена выписка из ЕГРН в отношении недвижимого имущества, из которой стало известно, что в отношении жилого помещения

в Росреестре зарегистрированы четыре обременения в виде ипотеки в пользу АО «Актив Капитал Банк» (ИНН 6318109040).

Между тем, сведения о наличии обременений имущества не отражены ни в сообщении в ЕФРСБ, ни в сообщении в газете «Коммерсантъ». Единственное упоминание обременения отражено в графе «Дополнительные сведения» в информации об аукционе, где финансовый управляющий проводит открытые торги по продаже имущества являющегося предметом залога, в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений по цене. Тем не менее, какие-либо сведения о природе залога в публикациях отсутствуют.

В ходе ознакомления с делом о банкротстве _____ Заявителю стало известно, что положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества было утверждено определением Арбитражного суда города Москвы от 10.12.2020 по делу № А40-179161/2018. Как следует из текста судебного акта, с заявлением об утверждении порядка реализации жилого помещения обратился финансовый управляющий имуществом

Между тем в силу норм Закона о банкротстве положение о порядке, условиях и сроках реализации залогового имущества Должника подлежит утверждению судом по заявлению залогового кредитора.

Таким образом, возникает правовая неопределенность относительно статуса жилого имущества, выставленного на торги.

Из представленного вытекает проблема, связанная с последующим заключением договора купли-продажи имущества с победителем торгов. В частности, имеется риск утраты имущества в связи с неисполнением обязательств залогового кредитора и банкротством.

Между тем, какое-либо упоминание о такого рода проблемах в сообщениях и извещениях о торгах, в информации о лоте отсутствует. Данное нарушение может повлечь за собой нарушение прав и законных интересов третьих лиц (победителей торгов).

Во-вторых, отсутствуют сведения о правах третьих лиц на жилое помещение, выставленное на торги.

В силу Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» регистрация граждан в жилом помещении дает право на проживание в данном жилом помещении, доступ к коммунальным услугам и другим социальным благам.

Безусловно, сведения о регистрации третьих лиц и о фактическом проживании третьих лиц в выставленном на торги жилом помещении относятся к основным характеристикам недвижимого имущества.

Обстоятельства наличия у третьих лиц регистрации в жилом помещении, то есть права на проживание в нем, влекут за собой необходимость победителю торгов предпринимать действия, направленные на снятие регистрационного учета с реализуемого жилого помещения.

Между тем, сведения о наличии/отсутствии регистрации третьих лиц в жилом помещении не отражены ни в сообщении в ЕФРСБ, ни в сообщении в газете «Коммерсантъ», ни в информации о торгах и об аукционе на сайте электронной торговой площадки.

В договоре купли-продажи обязательно должен быть прописан перечень лиц, которые проживают в квартире и сохраняют право пользования ею после её приобретения покупателем (ч. 1 ст. 558 ГК РФ).

Усугублять ситуацию может регистрация в жилом помещении несовершеннолетнего, ведь при смене собственников жилого помещения несовершеннолетний не теряет право пользования данной квартирой. Чтобы у несовершеннолетнего прекратилось право пользования жилым помещением, необходимо снять его с регистрационного учёта. При этом оставить ребёнка без постоянной регистрации нельзя. Основанием для снятия с учёта будет регистрация в другом жилом помещении.

Между тем, в имеющемся проекте договора купли-продажи такие лица не отражены, однако их фактическое наличие не может быть исключено достоверно.

Таким образом, Организатором торгов были допущены существенные нарушения Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, которые могут повлечь за собой нарушение прав и законных интересов третьих лиц.

2. Организатором торгов не соблюден порядок ознакомления с выставленным на торги имуществом.

В силу п. 14 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной настоящим Федеральным законом.

В сообщении о торгах Организатор указал следующий порядок ознакомления с документами, лотом – в рабочие дни по записи по электронной почте либо по телефону 8 (495)6217393.

Путем направления письма в адрес электронной почты Организатора торгов Заявителем была предпринята попытка получения документов и фотографий выставленного на торги недвижимого имущества. Также в письме Заявитель просил разъяснить возникшие у него вопросы, связанные с опубликование неполных сведений об объекте недвижимости (п. 1 настоящей жалобы).

Более того, заявитель просил разъяснить возможность и порядок непосредственного ознакомления с выставленным на торги жилым помещением.

До настоящего времени никакого ответа от Организатора торгов получено не было, доступ для ознакомления с лотом не предоставлен, документы о жилом помещении не направлены, вопросы не разъяснены.

Из указанного следует, что, не смотря на выполнение Заявителем условий ознакомления с лотом, Организатор торгов проигнорировал его запрос, что повлекло за собой невозможность принятия Заявителем решения об участии в открытых торгах. Данное нарушение прав особенно существенно для Заявителя в связи с окончанием срока на подачу заявок на участие в торгах 20.04.2021.

Таким образом, несоблюдение Организатором торгов порядка ознакомления с выставленным на торги имуществом повлекло нарушение прав и законных интересов Заявителя.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН на жилое помещение.

2. Доказательства направления электронных писем организатору торгов.
3. Определение Арбитражного суда города Москвы от 10.12.2020.