

Управление Федеральной антимонопольной службы
по г. Москве

Заявитель:
Индивидуальный предприниматель Прохоров Роман Владимирович

Организатор торгов: ООО «Управление Активами»

Должник: ООО «Данив»

ЖАЛОБА
на действия организатора торгов

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.11.2021 г. должник ООО «Данив» признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Маттабар Антон Александрович. Сообщение о данном факте опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 226 (7188) от 11.12.2021 г.

Как стало известно, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 14.10.2022г. опубликовано сообщение о проведении торгов №9859980:

- Лот №1 Земельный участок, кадастровый № 40:03:020603:1, пл.66000 кв.м. с расположенным на нем дорогой кадастровый №40:03:020602:492 (незавершенное строительство, разрушено), начальная цена 18 150 000 рублей;

- Лот №2 Земельный участок, кадастровый № 40:03:100162:13, пл. 24000 кв.м. с расположенными на нем 15 объектами (сооружения, незавершенное строительство, разрушено) кадастровые №№40:03:000000:1157, 40:03:000000:1161, 40:03:000000:1181, 40:03:000000:1184, 40:03:000000:1188, 40:03:000000:1206, 40:03:000000:1207, 40:03:000000:1210, 40:03:000000:1211, 40:03:000000:1233, 40:03:000000:1267, 40:03:000000:1268, 40:03:100147:108, 40:03:100162:247, 40:03:100184:416, начальная цена 27 800 000 рублей.

ИП Прохоров Роман Владимирович заинтересован в приобретении вышеуказанных земельных участков. Между тем, при ознакомлении с объявлением о продаже данного имущества, возник ряд вопросов, препятствующих в участии на торгах.

В соответствии с п. 4 ст. 110 Закона продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

В соответствии со статьей 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие

расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Абзацем 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описании, порядок ознакомления.

В противном случае, недостоверное описание объектов реализации может привести к ситуации, когда до потенциальных покупателей не будут доведены достоверные сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описании, что может повлечь ограничение круга потенциальных покупателей.

В силу пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве, продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описании предприятия; цена продажи предприятия; порядок и срок передачи предприятия покупателю; условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено; и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса); сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

По смыслу данной нормы (статья 110 Закона о банкротстве) описание предмета торгов должно включать в себя все существенные характеристики реализуемого имущества, которые могут повлиять на цену покупки, а тем более такие, которые невозможно установить при осмотре реализуемого имущества.

В соответствии с п. 2 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Сведения об описании объекта должны быть достоверными и индивидуально определенными, а также подтверждены правоустанавливающими документами.

В данном случае в опубликованном извещении не были указаны сведения об имеющихся обременениях, о размере доли собственника, не приложены документы, подтверждающие право собственности должника, положение о порядке продажи и т.д.

При отсутствии вышеуказанной информации потенциальные участники торгов лишены возможности получить интересующие их сведения о земельных участках.

В результате не отражения в сообщении о реализации земельных участках точных характеристик предмета для потенциальных покупателей будет намного меньше, и, соответственно, пополнение конкурсной массы за счет воступивших денежных средств будет минимальным.

Таким образом, действия организатора торгов приводят к ограничению прав потенциальных участников торгов.

Кроме того, в соответствии с пунктом 40.2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" 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 статьи 138 Закона о банкротстве открывает отдельный банковский счет должника.

Из объявления о проведении торгов следует, что задаток необходимо перечислять на расчетный счет организатора торгов, что безусловно является нарушением вышеуказанных норм права.

В целях недопущения реализации недвижимого имущества с нарушением действующего законодательства, руководствуясь Федеральным законом «О защите конкуренции».

ПРОШУ:

Приостановить реализацию имущества:

- Лот №1 Земельный участок, кадастровый № 40:03:020603:1, пл.66000 кв.м. с расположенным на нем дорогой кадастровый №40:03:020602:492 (незавершенное строительство, разрушено) начальная цена 18 150 000 рублей;

- Лот №2 Земельный участок, кадастровый № 40:03:100162:13, пл. 24000 кв.м. с расположенными на нем 15 объектами (сооружения, незавершенное строительство, разрушено) кадастровые №№40:03:000000:1157, 40:03:000000:1161, 40:03:000000:1181, 40:03:000000:1184, 40:03:000000:1188, 40:03:000000:1206, 40:03:000000:1207, 40:03:000000:1210, 40:03:000000:1211, 40:03:000000:1233, 40:03:000000:1267, 40:03:000000:1268, 40:03:100147:108, 40:03:100162:247, 40:03:100184:416, начальная цена 27 800 000 рублей.

Провести проверку соответствия Федеральному закону «О защите конкуренции» реализации земельных участков организатором торгов.

В случае выявления нарушения принять меры в соответствии с ФЗ «О защите конкуренции».

Приложение:

1. Объявление о проведении торгов № 9859980 от 14.10.2022г.

ИП Прохоров Р.В.