

Заявитель: ИП

Организатор торгов: ИП

ЖАЛОБА

На площадке <http://bankrupt.center.ru/> размещено извещение о проведении торгов в электронной форме № 0066075 от 16.07.2021г.

1. Согласно условиям извещения объекты торгов в виде 20 помещений разбиты на 3 лота, начальная цена лота №1 составляет 293 980 000 руб., лота №2 - 253 993 000 руб., и лота №3 – 245 459 000 руб.

При этом согласно содержанию каждого из лотов, в нем скомплектованы помещения, которые территориально, технически, технологически, функционально никак между собой не связаны. более того, данные помещения не просто находятся в разных районах одного города, а даже в разных городах

Так, например, в лоте №1 помимо помещений в городе Уфа, размещено помещение в г. Октябрьский; в лоте №2 помимо помещений в городе Уфа, размещено помещение в г. Туймазы; в лоте №3 помимо помещений в городе Уфа, размещено помещение г. Ишимбай.

Каждое из помещений является обособленным от остальных помещений лота. Более того, каждое помещение оценивалось отдельно, согласно сведениям в едином федеральном реестре сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru/> каждое помещение оценивалось отдельно, известна цена каждого помещения в отдельности.

Таким образом, помещения соединены в лоты искусственно.

По общему правилу, в конкурсном производстве имущество должника подлежит реализации на торгах, после чего вырученные средства расходуются на погашение требований кредиторов с учетом принципов очередности и пропорциональности (статьи 134, 139 и 142 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве)). Само конкурсное производство как ликвидационная процедура нацелено на достижение максимального экономического эффекта при продаже имущества должника. При определенных обстоятельствах эффективное восстановление прав кредиторов на получение удовлетворения может быть обеспечено продажей разнородного имущества должника одним лотом. Однако объединение объектов продажи в один лот должно носить объективный характер. Оно допустимо, например, в ситуации, когда совокупность отчуждаемых активов отвечает признакам предприятия, к которому для целей несостоятельности пункты 1 и 3 статьи 110 Закона о банкротстве относят имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности. Разрешая вопрос о том, является ли разнородное имущество предприятием в значении, придаваемом этому понятию законодательством о несостоятельности, следует исходить из того, имеет ли возможность покупатель, приобретший имущество, на его основе приступить к ведению бизнеса без излишних сложностей.

При этом указанное имущество не является и единым недвижимым комплексом (статья 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С точки зрения обычного покупателя такие объекты недвижимости не могут рассматриваться как дополняющие друг друга и поэтому не представляют для такого покупателя интереса. Объединением данных помещений в один лот установлен дополнительный барьер для организаций и граждан, работающих на специализированных рынках в пределах одного района, города и т.д. Как следствие, вероятность реализации имущества должника единым лотом значительно ниже, чем в случае его разделения на несколько лотов. Состоявшееся объединение имущества в один лот приводит к необоснованному ограничению количества потенциальных участников торгов, что, в свою очередь, негативно сказывается на цене продажи.

Начальная цена одного объекта начинается от отметки в 1 150 000 руб., что значительно расширяет круг потенциальных участников.

Избранный способ продажи имущества должника является невыгодным для широкого круга покупателей, должника и его кредиторов и не приведет к получению максимальной выручки.

В силу п.7.1 ст.110 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ порядок, сроки и условия продажи предприятия должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Указанный подход отражен и в определении Верховного Суда РФ № 305-ЭС16-13381(4).

2. Кроме того, согласно дополнительным сведениям: помещения находятся в аренде по договорам аренды и в ипотеке (кроме помещения, указанного в п. 6 лота 2).

При этом не указаны условия аренды (срок, цена, все прочие условия, в том числе условия о расторжении, продлении срока действия аренды), указанные сведения являются существенными, однако не размещены в извещении о проведении торгов.

3. Кроме того, проведение аукциона с закрытой формой подачи предложения делает процедуру менее открытой и прозрачной, учитывая потенциальный интерес к объектам недвижимости, участники в ходе процедуры торгов, когда цена поднимается в режиме «онлайн», отталкиваясь от цены, ранее предложенной другими участниками, предлагают еще большую цену, затем другие участники – еще большую.

Таким образом, данная форма подачи предложения о цене наиболее оптимальна для конкурсной массы.

На основании вышесказанного и в соответствии со ст.18.1 ФЗ №135

ПРОШУ:

Признать торги по извещению № 0066075 от 16.07.2021г. недействительными.

Приложения:

1. Доверенность.
2. Сведения из ЕФРСБ об оценке.

Представитель заявителя