

09.06.2021

Жалоба

В соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ финансовый управляющий, он же организатор торгов – (ИНН 50/14405875359) – член саморегулируемая организация ассоциация арбитражных управляющих "Паритет" Московская область, Пушкинский район, с/поселение, ул. 2-я домороховская, д. 29, комн. 10) провел процедуру реализации имущества Квартира с кадастровым номером 77:07:0007001:2381, находящееся по адресу г. Москва, Кутузовский проспект, д. 18, кв. 61, площадь 160, 70 кв. м.

Сообщение о проведении торгов опубликовано за номером 6456320 от 07.04.2021, площадка <https://utp.sberbank-ast.ru/>, номер извещения SBR013-2103120007.2. Имущество Квартира с кадастровым номером 77:07:0007001:2381, находящееся по адресу г. Москва, Кутузовский проспект, д. 18, кв. 61, площадь 160, 70 кв. м.

Являясь участником данных торгов, считаю, что были нарушены требования закона, выраженные в следующем.

В соответствии со ст. 23 федерального закона "О ЗАЩИТЕ КОНКУРЕНЦИИ" № 135-ФЗ, а также ФЗ 127-ФЗ о несостоятельности (банкротстве), предусмотрено проведение электронных процедур по реализации имущества должника открытым способом. В ходе реализации организатор торгов (он же финансовый управляющий) предоставляет участникам (потенциальным участникам торгов) информацию о данном имуществе, ограничениях, обременениях на данное имущество, а также на торговой площадке размещает проект договора купли – продажи имущества должника.

Основной площадкой для размещения информации о торгах, о результатах торгов, с кем заключен договор купли-продажи – является ЕФРСБ (<https://bankrot.fedresurs.ru/>). Так процедура торгов в отношении вышеуказанного имущества проведена 23.04.2021, в соответствии с законом 127-ФЗ организатор торгов размещает информацию на ЕФРСБ:

1. О результатах торгов (3 дня- абз. 1 ст. 213.26 ЗоБ, В ЕФРСБ (п. 1, п. 6 ст. 28 ЗоБ) в течение 3 рабочих дней (п. 3.1 прил. 1 приказа МЭР № 178).
2. О заключении договора купли- продажи (3 дня).

09.06.2021 в 10:06 по мск. Размещена информация в едином сообщении о результатах торгов с приложением договора купли- продажи от 29.04.2021, а также неким дополнительным соглашением к договору, изменяющим существенные условия для участия в торгах и дающих предпочтения одному участнику перед другими, – продления закрепленной императивной нормой закона срока оплаты имущества. Указано, что

необходимо исключить недостоверные записи в ЕГРН, запрет на регистрационные действия, установленные 09.08.2019 и 10.01.2020.

Так, в соответствии с абзацем 10 п. 19 ст. 110 ФЗ о Банкротстве при продаже предприятия оплата в соответствии с договором купли-продажи предприятия **должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.**

Между тем, в нарушение вышеуказанных положений Королев Владимир Юрьевич не произвел оплату в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи.

Приведенные выше положения Закона не предусматривают возможность продления императивно установленного законодателем срока оплаты имущества либо предоставления покупателю рассрочки или отсрочки оплаты.

Так в соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного закона. При продаже части имущества должника оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора (пункт 19 статьи 110 и статья 111 Закона о банкротстве).

Кроме того, п. 8 ст.448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами:

- 1) по основаниям, установленным законом;
- 2) в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита);
- 3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

В данном случае, руководствуясь нормами специального закона – 127-ФЗ Закона о банкротстве, не предусматривается возможность изменения срока на оплату по договору.

Данная норма подразумевает, что содержание договора, заключенного по результатам Торгов будет соответствовать содержанию проекта договора, размещенного ранее на официальном сайте ЕФРСБ и на электронной площадке при проведении Торгов, в противном случае – после подведения итогов публичных процедур организатор торгов и/или арбитражный (конкурсный) управляющий вправе были бы изменять условия договоров по своему усмотрению, что противоречит смыслу публичных процедур.

Более того, если бы мы знали, что будет не 30 дней для внесения денежных средств, а 45, то предложили большую сумму, тем самым создав более выгодную обстановку для кредиторов должника (банкрота).

Основными полномочиями, функциями и целями управления ФАС – прекратить и не допустить недобросовестную конкуренцию. В данном случае организатор торгов (он же заказчик) создал более выгодные условия для победителя торгов, в нарушении объявленных.

Хотелось бы отдельно отметить, что «недостоверные записи в ЕГРН, запрет на регистрационные действия, установленные 09.08.2019 и 10.01.2020», на которые ссылается организатор торгов при подписании данного соглашения, были известны всем сторонам, так как относятся к сведениям, содержащимся в открытом источнике. Запрет на регистрационные действия не является основанием для нарушения закона и не ограничивает покупателя в его обязанности победителя торгов перечислить денежные средства.

Кроме того, согласно ст. 18.1 Закона 135-ФЗ, Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей,

допускается не позднее десяти дней в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, на ЕФРСБ указанная информация размещена 09.06.2021 в 10-06.

На основании изложенного прошу,

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Вынести предписание _____ о расторжении дополнительного соглашения от 25.05.2021 к договору купли-продажи имущества от 29.04.2021 _____, как ограничивающий конкуренцию.
3. Вынести предписание _____ о необходимости расторжении договора купли-продажи имущества от 29.04.2021 с _____ в связи с неисполнением последним условий договора.
4. Обязать _____ предложить второму участнику _____, который предложил наиболее высокую цену предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

Приложение:

Протокол торгов

Объявления ЕФРСБ об объявлении торгов от 12.03.2021; от 07.04.2021 и от 09.06.2021

Копия договора от 29.04.2021 и дополнительного соглашения от 25.05.2021

Копия практики УФАС

Копия документа, подтверждающая направление жалобы организатору торгов