

Московское УФАС России  
Адрес: Мясницкий проезд, д. 4, стр. 1  
Москва, 107078  
Заявитель: Кобякова Наталья Викторовна

эл. по

Организатор торгов: Финансовый управляющий  
Кобяковой Натальи Викторовна  
Рязанцев Евгений Евгеньевич  
Адрес: Москва, в/п 12 115507

СРО Ассоциация «Национальная  
организация арбитражных управляющих»

Жалоба  
на действия организатора торгов

При проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества банкрота Кобяковой Н.В. организатором торгов (финансовым управляющим) Рязанцевым Е.Е. были допущены нарушения Федерального Закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно Письма Федеральной антимонопольной службы от 30.06 2016 № РП/44252/16 «Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции» в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

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.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной, и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка) принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания.

Согласно части 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в качестве организатора выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация.

В соответствии со ст. 2 Закона о банкротстве внешний управляющий - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения внешнего управления и осуществления иных установленных Законом о банкротстве полномочий; конкурсный управляющий - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения конкурсного производства и осуществления иных установленных Законом о банкротстве полномочий.

Таким образом, в случае если конкурсный управляющий (внешний управляющий) выступает в качестве организатора торгов при проведении торгов в рамках Закона о банкротстве, антимонопольный установленный статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, вправе выдать такому конкурсному управляющему (внешнему управляющему) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Согласно ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

В соответствии с п. 4 ст. 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Исходя их положений п. 19 ст. 110 Закона о банкротстве, продажа предприятия оформляется договором купли-продажи, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.06.2021 по делу А40-115221/2020 Кобякова Наталья Викторовна (д

.....

признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества сроком на 6 месяцев. Определением Арбитражного суда города Москвы от 09.08.2021 финансовым управляющим Кобяковой Натальи Викторовны утвержден Рязанцев Евгений Евгеньевич, номер № ..... в сводном государственном реестре арбитражных управляющих; адрес для направления корреспонденции:

..... являющегося членом Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих» (.....)

Срок реализации имущества должника продлен определением Арбитражного суда города Москвы от 15.12.2021 на 6 месяцев до 16.06. 2022.

В соответствии с п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном главой 7 данного Закона.

Порядок проведения торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского Кодекса РФ и ст.110, 111, 139 Закона о банкротстве, Приказом МЭР РФ от 15.02.2010 г. № 54.

Финансовый управляющий должника 10.02.2022 опубликовал в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ) сообщение о проведении торгов № 8194209 имущества Кобяковой Н.В. посредством публичного предложения.

Дата и время начала подачи заявок: 17.02.2022 00:00

Дата и время окончания подачи заявок: 12.04.2022 23:00

Организатор торгов - Рязанцев Евгений Евгеньевич, известил о проведении торгов в форме публичного предложения. На торги выставялось следующее имущество должника:

Лот № 1: - жилой дом, (площадь 142,3 кв.м) расположенный по адресу: г. Москва пос. Рязановское д. Сальково д.68А, кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020410:595 (площадь 142,3) - земельный участок (площадь 485 кв.м) на котором расположен жилой дом, расположен по адресу: Москва пос. Рязановское д. Сальково д.68А, кадастровый (или условный) номер: 77:20:0020410:30

Начальная цена продажи имущества установлена в размере 12 517 279,00 руб. Имущество, выставленное на торги, находится в залоге у ПАО «БАНК УРАЛСИБ». Величина снижения начальной цены продажи установлена в размере 10 (десяти) % от начальной цены продажи Имущества. Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена продажи имущества, устанавливается длительностью **7 календарных дней**.

К объявлению о проведении торгов прикреплены положение о продаже залогового имущества, договор о задатке, проект договора купли-продажи, определение Арбитражного суда города Москвы о внесении изменений в положение о продаже залогового имущества.

**При проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по продаже имущества банкрота Кобяковой Н.В. организатором торгов допущены следующие нарушения:**

1. Согласно п. 5.1 Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества, находящегося в залоге ПАО «БАНК УРАЛСИБ» организацию продажи имущества Должника посредством публичного предложения осуществляет Организатор торгов.

При продаже имущества Должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества Должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена продажи имущества.

Величина снижения начальной цены продажи Имущества Должника устанавливается в размере 10 (десяти)% от начальной цены продажи Имущества, установленной на повторных торгах.

Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена продажи Имущества, устанавливается длительностью **7 рабочих дней** (п. 5.3).

Финансовым управляющим в объявлении о проведении торгов, опубликованном на ЕФРСБ и в карточке торгов нарушен срок снижения цены и неправильно посчитана цена снижения, что привело к нарушению прав должника в возможности реализации имущества по более высокой стоимости, а также к нарушениям требований абзац. 6 п. 7.1 статьи 110 Закона о банкротстве (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).

График снижения цены и приема заявок опубликованный в карточке торгов финансовым управляющим:

№	Начало периода действия цены и приема заявок в данном периоде	Конец периода действия цены и приема заявок в данном периоде	Цена лота, в руб.
1	17.02.2022 00:00:00	23.02.2022 23:00:00	12 517 279,00
2	25.02.2022 00:00:00	03.03.2022 23:00:00	11 265 552,00
3	05.03.2022 00:00:00	11.03.2022 23:00:00	10 013 823,00
4	13.03.2022 00:00:00	19.03.2022 23:00:00	8 762 095,00
5	21.03.2022 00:00:00	27.03.2022 23:00:00	7 510 367,00
6	29.03.2022 00:00:00	04.04.2022 23:00:00	6 258 639,00
7	06.04.2022 00:00:00	12.04.2022 23:00:00	5 323 000,00

График снижения цены и приема заявок в соответствии с Положением о порядке, условиях и сроках реализации имущества, находящегося а залоге ПАО «БАНК УРАЛСИБ»

№	Начало периода действия цены и приема заявок в данном периоде	Конец периода действия цены и приема заявок в данном периоде	Цена лота, в руб.
1	17.02.2022 00:00:00	01.03.2022 00:00:00	12 517 279,00
2	03.03.2022 00:00:00	15.03.2022 00:00:00	11 265 551,10
3	17.03.2022 00:00:00	28.03.2022 00:00:00	10 138 995,99
4	30.03.2022 00:00:00	08.04.2022 00:00:00	9 125 096,40
5	11.04.2022 00:00:00	20.04.2022 00:00:00	8 212 586,76
6	22.04.2022 00:00:00	05.05.2022 00:00:00	7 391 328,09
7	11.05.2022 00:00:00	20.05.2022 00:00:00	6 562 195,00
8	23.05.2022 00:00:00	31.05. 2022 00:00:00	5 323 000,00

Согласно протокола о результатах проведения торгов № 114883 от 05.04.2022 составленном организатором торгов Рязанцевым Е.Е. за период с 29.03.2022 по 04.04.2022 поданы четыре заявки при цене лота 6 528 639,00 руб., однако цена лота в указанный период должна была составлять в соответствии с положением о торгах 9 125 096,40 руб.

2. В соответствии с п. 9 ст. 110 Закона «О банкротстве» Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Согласно Закона «О банкротстве» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Объявление о проведении Торгов было опубликовано Организатором торгов в Едином Федеральном Реестре сведений о банкротстве 10.02.2022 (Сообщение № 8194209).

В данном объявлении приведен перечень реализуемого имущества:

**Лот № 1:** - жилой дом, (площадь 142,3 кв.м) расположенный по адресу: г. Москва пос. Рязановское д. Сальково д.68А, кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020410:595 (площадь 142,3) - земельный участок (площадь 485 кв.м) на котором расположен жилой дом, расположен по адресу: Москва пос. Рязановское д. Сальково д.68А, кадастровый (или условный) номер: **77:20:0020410:30.**

Аналогичные сведения указаны в извещении о проведении Торгов на электронной площадке «Центр дистанционных торгов».

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении реализуемых объектов недвижимости кадастровый (условный) номер жилого дома (площадью 142,3 кв.м), расположенного по адресу: г. Москва пос. Рязановское д. Сальково д.68А **77:20:0020410:30,**

Кадастровый номер земельного участка (площадь 485 кв.м) **50:27:0020410:595.**

Организатором торгов в объявлении о проведении торгов недостоверно указаны кадастровые (условные) номера реализуемых объектов недвижимости, что привело к нарушению требований ст. 110 Закона «О банкротстве».

Протокол об определении участников торгов от 05.04.2022 № 11833 за период с 29.03.2022 по 04.04.2022 также содержит недостоверные кадастровые номера объектов недвижимости, однако в протоколе о результатах проведения торгов от 05.04.2022 № 114883 указанная ошибка отсутствует.

3. Согласно объявления о проведении торгов, опубликованном на ЕФРСБ с информацией об имуществе должника Кобяковой Н.В. можно ознакомиться путем круглосуточного направления запроса на e mail:

Условия ознакомления с имуществом согласовываются по тел. (звонить по будням с 10:00 ч. до 19:00 ч. по московскому времени).

Согласно п. 9 ст. 110 Закона «О банкротстве» Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов. В нарушение указанных требований организатором торгов предоставлялся номер мобильного телефон без



согласия должника для согласования просмотра объекта недвижимости, что подтверждается перепиской финансового управляющего с Трошиной Еленой, что повлекло разглашение организатором торгов персональных данных должника.

С учетом изложенных обстоятельств должник приходит к выводу о нарушении организатором торгов сроков проведения торгов.

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ч. 3.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**ПРОШУ:**

1. Признать в действиях финансового управляющего Кобяковой Н.В. Рязанцева Евгения Евгеньевича при продаже имущества должника посредством публичного предложения нарушение требований ст. 110 Закона «о банкротстве» выразившееся в нарушении сроков проведения торгов, определения снижения цены, определении характеристик объекта недвижимости подлежащего реализации.

2. Признать протокол о результатах проведения торгов от 05.04.2022 № 114883 недействительным.

3. Признать торги по реализации имущества Кобяковой Н.В. посредством публичного предложения несостоявшимися.

4. Приостановить подписание договора купли-продажи объекта недвижимости.

**Приложение:**

1. Выписка из ЕГРН на объекты недвижимости;
2. Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества;
3. Протокол о результатах проведения торгов;
4. Протокол об определении участников;
5. Электронная переписка;
6. Карточка торгов;
7. Объявление о проведении торгов ЕФРСБ;
8. Проект договора купли-продажи;
9. Определение Арбитражного суда.

08.04.2022



Кобякова Н.В.