

Руководителю Управления
Федеральной антимонопольной службы по Самарской области
Пак Л.Л.
443086, г. Самара ул. Ерошевского, д. 3 «а»

44

ЗАЯВЛЕНИЕ
о нарушении антимонопольного законодательства

Определением Арбитражного суда Самарской области от 25.05.2020 по делу № А55-38556/2019 заявление Варюшина Андрея Валерьевича о несостоятельности (банкротстве) гражданина [REDACTED] признано обоснованным. В отношении Милова Юрия Ивановича введена процедура реструктуризации долгов гражданина. Финансовым управляющим должника [REDACTED] региональной общественной организации «Ассоциация антикризисных управляющих»).

Решением суда от 14.09.2020 в отношении должника введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим должника утверждена [REDACTED].

Сообщением №7435625 от 03.10.2021 года [REDACTED] опубликовала сообщение о проведении торгов по реализации имущества должника в форме публичного предложения (<https://fedresurs.ru/bankruptmessage/9C1FC743F6B0C22A756403E9BFEB9AEF>).

Согласно указанному сообщению, реализации подлежит следующее имущество должника: Лот № 1, Жилой дом, расположенный по адресу: Самарская область, Безенчукский район, с. Владимировка, ул. М. Горького Площадь 117,2 кв.м. , с кадастровым номером 63:12:0401001:832.

К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, зарегистрированные на электронной площадке и подавшие в электронной форме посредством системы электронного документооборота на сайте в сети Интернет по адресу: <http://bankrot.cdtrf.ru>, заявку, требования к которой установлены ст. 110 ФЗ «О несостоятельности банкротстве» и Приказом Минэкономразвития №495 от 23.07.2015г., уплатившие своевременно в установленный срок задаток. Задаток в размере - 10% от цены продажи имущества должен быть зачислен в срок, не позднее последнего дня приема заявок на участие на расчетный счет оператора ЭТП - АО «Центр дистанционных торгов» [REDACTED] 1933, Ф-л Банка ГПБ (АО) в г. Казани, г. [REDACTED] имы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов.

Сроки проведения торгов, посредством публичного предложения: с 10:00 04.10.21г. по 18:00 28.11.21г.

К указанному сообщению организатором торгов прикреплен проект договора купли-продажи и Отчет № Оц-22-03/21 об оценке недвижимого имущества (названного дома).

Изучив указанное сообщение, я принял решение участвовать в указанном публичном предложении на последнем этапе снижения цены (с 22.11.2021 10:00:00 по 28.11.2021 18:00:00) с ценовым предложением 1 477 777 рублей.

В целях соблюдения условий допуска участников (претендентов) к участию в торгах в форме публичного предложения по реализации имущества должника (банкрота) мною был оплачен задаток для участия в торгах, что подтверждается платёжным поручением № 13411 от 26.11.2021 года.

В связи с тем, что у меня отсутствует аккредитация на торговой площадке, для подачи заявки на участие в торгах я был вынужден обратиться к Индивидуальному предпринимателю [REDACTED] [REDACTED]

Между мной и [REDACTED] был заключен Агентский договор № НОМЕР от ДАТА. Согласно п. 1.1. указанного договора Принципал поручает, а Агент принимает на себя обязательство за вознаграждение совершить от имени и за счет Принципала комплекс юридических и фактических действий, направленных на приобретение путем участия от имени Принципала в торгах № 102001 на электронной торговой площадке «Центр Дистанционных торгов» в сети Интернет по адресу <https://bankrot.cdtrf.ru>, проводимых с 04.10.2021 в 10:00 года по 28.11.2021 в 18:00 посредством публичного предложения, имущества [REDACTED]

Действуя от моего имени и в моих интересах, [REDACTED], посредством использования системы электронного документооборота на сайте электронной площадки оператора АО «Центр дистанционных торгов», 28.11.2021 года в 17:54:17 по московскому времени, подал заявку, отвечающую установленным организатором требованиям, с ценовым предложением большим, чем начальная цена соответствующего этапа. Указанное обстоятельство подтверждается Карточкой заявки на участие в торгах.

Иные заявки претендентами не подавались.

Однако, вместо размещения на ресурсах электронной торговой площадки протокола об определении участников торгов посредством публичного предложения и протокола о результатах проведения процедуры, [REDACTED] на опубликовала сообщение о завершении торгов по заявлению кредитора. При этом, основанием отмены торгов указывается следующее: «Требование кредитора об отмене торгов. Согласно п.4 ст. 35 Земельного Кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нём случаев, проводится вместе с земельным участком. Сделка может быть признана недействительной на основании ст. 168 Гражданского Кодекса Российской Федерации.»

Действия финансового управляющего, направленные на отмену торгов при наличии поданной с соблюдением всех правил заявки, после окончания срока проведения торгов считаю вопиющим нарушением действующего законодательства Российской Федерации.

Пункт 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве предусматривает, что при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В пункте 2 статьи 139 Закона о банкротстве установлено, что в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка и сроков и условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Как разъяснено в абзаце втором пункта 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства", приведенный в пункте 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных

торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов заявителя.

На момент публикации о проведении торгов, финансовому управляющему не было известно о наличии у должника в собственности земельного участка под реализуемым жилым домом.

Указанное обстоятельство презюмируется конклюдентными [REDACTED] выставившей на реализацию только капитальное строение. Принимая решение об участии в торгах, я исходил имеющийся информации в публикации,

При подаче заявки я понимал и осознавал последствия приобретения жилого дома без земельного участка.

28.11.2021 на момент подачи мной заявки и отмены финансовым управляющим торгов, земельный участок под домом должнику/продавцу не принадлежал, право не было зарегистрировано в едином государственном реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно ч. 1 ст. 35 Земельного Кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В абзаце 2 пункта 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" разъяснено, что покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования, на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Соответствующая правовая позиция применяется и в случае продажи объектов незавершенного строительства (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.05.2010 N 82/09).

В пункте 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" подтверждена позиция, согласно которой к покупателю недвижимости переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

По смыслу названных норм и разъяснений Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации при отчуждении объекта недвижимого имущества его покупатель в силу

прямого указания закона приобретает право пользования земельным участком, занятым объектом недвижимости, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний его собственник, и тем самым принимает права и обязанности арендатора земельного участка, а прежний собственник объекта недвижимости выбывает из обязательства по аренде данного земельного участка.

При таких обстоятельствах, проблем с регистрацией сделки, заключенной по результатам проведения торгов возникнуть не могло и указанный довод кредитора и, как следствие, финансового управляющего, является надуманным.

Разумными и добросовестными можно было бы считать действия финансового управляющего при отмене торгов за 3 дня до окончания очередного (последнего) этапа торгов.

Само по себе поступление заявления об отмене торгов от кредитора [REDACTED] общим размером требований в реестре требований кредиторов в сумме 1 792 279,81 руб. при совокупном размере реестра в сумме 1 902 766,81 руб. выглядит сомнительно. При заключении договора купли-продажи Жилого дома со мной по предложенной цене 1 477 777 рублей, задолженность перед [REDACTED] будет погашена примерно на 70-75%.

Учитывая обнаружение финансовым управляющим сведений о наличии у должника прав на земельный участок, расположенный под домом [REDACTED] праве в установленном законом порядке оформить право собственности [REDACTED] на такой участок, оценить его и реализовать с учетом права собственника жилого дома на преимущественную покупку земельного участка под домом.

В настоящее время действия финансового управляющего [REDACTED] Л. нарушают права и законные интересы единственного участника публичных торгов по продаже имущества должника

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Провести проверку вышеназванных обстоятельств и признать жалобу обоснованной;
2. Выдать финансовому управляющему [REDACTED] 631927555426, СНИ [REDACTED] межрегиональной [REDACTED] «Ассоциация антикризисных управляющих») предписание об устранении выявленных нарушений, а именно:
 - 2.1 Отменить сообщение о завершении торгов по заявлению кредитора;
 - 2.2. Составить протокол об определении участников торгов посредством публичного предложения;
 - 2.3. Составить протокол о результатах проведения процедуры на основании поступившей оператору ЭТП единственной заявки;
 - 2.4. Заключить с [REDACTED] ли-продажи Жилого дома, расположенного по адресу: Самарская о [REDACTED] с. Владимировка, ул. М. Горького Площадь 117,2 кв.м. , с кадастровым номером 63:12:0401001:832
3. Привлечь виновных лиц к административной ответственности.

[REDACTED]
1 декабря 2021 года