



квартира общей площадью 35.7 кв. м, по адресу: г Анапа, ул. Промышленная, д. 6/6, кв. 28) посредством сообщения № 8513724, Дата публикации 31.03.2022., проведения торгов, публикации сообщений о торгах, полноты сведений сообщении о трюгах, непредоставления реальной возможности осмотра имущества, правоустанавливающих документов на имущество, также неправомерных действий финансового управляющего при ненаправлении предложения о заключении договора в установленный законом срок, невозвращении задатков по отмененным лотам.

Сообщение о торгах N 8513724, Дата публикации 31.03.2022. в нарушение ст. 448 ГК РФ не содержит сведений об имеющемся ограничении в виде ареста имущества и запрете на совершение действий по регистрации в рамках уголовного дела в отношении Должника (Уголовное дело в отношении Антипина рассматривается Крымским районным судом Краснодарского края). Имущество не может быть передано согласно договора купли-продажи при имеющимся запрете, наложенным судом в рамках уголовного дела, так как может быть при вынесении приговора конфисковано в доход государства.

Являюсь победителем торгов, что подтверждается протоколом. Протокол не подписан организатором торгов и финансовым управляющим. Загружен в ЕФРСБ в формате Word. После проведения торгов я случайно узнала, что в отношении должника ведется уголовное преследование, в рамках которого арестовано все его имущество, передача которого по договору купли-продажи невозможна. Если бы данная информация была размещена в сообщении о торгах я и другие 18 участников, допущенных к участию в торгах, не стали бы участвовать и предлагать наибольшую цену. Цена торгов фактически является рыночной, а законной возможности принять это имущество от продавца не имеется.

Не было предоставлено возможности осмотра указанного имущества, в представленной документации на площадке отсутствуют правоустанавливающие документы, документы на недвижимое имущество.

Мною на расчетный счет должника перечислено Сумма задатков за участие в торгах по лотам № 20, 21, 22, 26, 32 в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 коп: по платежным поручениям № 708756 от «23» апреля 2022 года (171 000,00 рублей), № 690101 от «23» апреля 2022 года (188 000,00 рублей), № 312676 от «25» апреля 2022 года (210 000,00 рублей), № 91782 от «24» апреля 2022 года (212 000,00 рублей), № 719611 от «25» апреля 2022 года (219 000,00 рублей), № 466720 от «25» апреля 2022 года. Торги по лотам № 20, 21, 22, 26, 32 отменены, но возврат задатков не произведен в установленный законом срок.

Сумма задатка за участие в торгах по лоту № 15 в размере 244 000 (Двести сорок четыре тысячи) рублей 00 коп. также направлена на расчетный счет, указанный в сообщении о торгах.

Предложение и проект договора, как официальный документ с подписью финансового управляющего так и не было направлено. Возвращать задатки финансовый управляющий не собирается. Видимо придется обращаться в суд.

Финансовый управляющий для приема задатков должен открыть специальный счет в банке, в нарушении этого требования согласно открытых данных задатки и оплата за имущество зачисляются на один счет.

Проект протокола, размещенный на площадке ЭТП Профит также не содержит пункта, что на имущество, передаваемое продавцом покупателю наложен арест в рамках уголовного дела, что не является препятствием к заключению договора.

П. 2. Ст. 448 Гражданского кодекса:

Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. 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.

Антипин С. И. является обвиняемым в тяжком преступлении по трем статьям УК РФ, бывшим застройщиком в городе Анапа, самовольно построенный им 12-этажный дом был снесен по решению суда, причинен значительный ущерб потерпевшим, рассмотрение уголовного дела длится практически три года.

Одновременно ведется процедура банкротства. В результате ранее проведенных торгов в 2020 году, покупатели так не смогли оформить переход права собственности, так как ограничения и запрет регистрации вынесены судом, рассматривающим уголовное дело.

Продажа имущества должника осуществляется в порядке статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве).

В соответствии с пунктом 16 Закона о банкротстве в течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи.

Таким образом, ввиду установленного судебного запрета на совершение в отношении указанного имущества сделок, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, договор купли-продажи в установленный Законом о банкротстве срок заключен быть не может.

В соответствии с абзацем девятым пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается;

В силу пункта 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве с даты признания гражданина банкротом снимаются ранее наложенные аресты на его имущество и иные ограничения по распоряжению имуществом гражданина.

Приведенные положения получили толкование в пунктах 13, 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 59 "О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "Об исполнительном производстве" (далее по тексту - Постановление N 59). В частности, в пункте 13 названного постановления разъяснено, что аресты и иные ограничения по распоряжению имуществом должника снимаются в целях устранения препятствий конкурсному управляющему в исполнении им своих полномочий по распоряжению имуществом должника и других обязанностей, возложенных на него Законом о банкротстве.

Но финансовый управляющий не предпринял мер для снятия арестов, выставил все имущество на торги.

В пункте 14 Постановления N 59 приведены исключительные случаи возможности наложения новых арестов и иных ограничений распоряжения имуществом должника-банкрота.

В соответствии с частью 1 статьи 115 УПК РФ для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, взыскания штрафа, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества, указанного в части 1 статьи 104.1 Уголовного кодекса Российской Федерации, следователь, с согласия руководителя следственного органа, или дознаватель, с согласия прокурора возбуждает перед судом ходатайство о наложении ареста на имущество

подозреваемого, обвиняемого или лиц, несущих по закону материальную ответственность за их действия. Суд рассматривает ходатайство в порядке, установленном статьей 165 УПК РФ.

В силу части 9 статьи 115 УПК РФ арест, наложенный на имущество, либо отдельные ограничения, которым подвергнуто арестованное имущество, отменяются на основании постановления, определения лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело, когда в применении данной меры процессуального принуждения либо отдельных ограничений, которым подвергнуто арестованное имущество, отпадает необходимость, а также в случае истечения установленного судом срока ареста, наложенного на имущество, или отказа в его продлении.

В постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации (далее по тексту - Конституционный Суд) от 31.01.2011 N 1-П, от 26.02.2010 N 4-П, от 25.03.2008 N 6-П изложена правовая позиция, согласно которой принятие решения о признании должника банкротом является основанием для снятия, в том числе, ареста в отношении имущества должника, наложенного в порядке части 3 статьи 115 УПК РФ в рамках уголовного дела, в том случае, если этот арест наложен в обеспечение исполнения приговора в части гражданского иска потерпевшего, являющегося конкурсным кредитором.

Не все потерпевшие по уголовному делу обратились в Арбитражный суд Челябинской области и соответственно не являются кредиторами. А потому будут удовлетворяться гражданские иски в рамках рассмотрения уголовного дела, в качестве мер принятых к должнику возможна конфискация имущества в пользу государства, наложение крупного штрафа.

По смыслу правовой позиции Конституционного Суда однородные по своей юридической природе отношения в силу принципа юридического равенства должны регулироваться одинаковым образом. Установление особого режима имущественных требований к должнику, не допускающего удовлетворение этих требований в индивидуальном порядке, позволяет обеспечивать определенность объема его имущества в течение всей процедуры банкротства, создавая необходимые условия как для принятия мер к преодолению неплатежеспособности должника, так и для возможно более полного удовлетворения требований всех кредиторов, что, по существу, направлено на предоставление им равных правовых возможностей при реализации экономических интересов, в том числе, когда имущества должника недостаточно для справедливого его распределения между кредиторами; при столкновении законных интересов кредиторов в процессе конкурсного производства решается задача пропорционального распределения среди кредиторов конкурсной массы.

В названном постановлении указано, что часть 3 статьи 115 УПК РФ во взаимосвязи с абзацем 9 пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве не противоречат Конституции Российской Федерации, поскольку - по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования - не предполагают наложение ареста на имущество должника, находящегося в процедуре конкурсного производства, либо сохранение ранее наложенного в рамках уголовного судопроизводства ареста на имущество должника после введения данной процедуры для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска в отношении отдельных лиц, являющихся конкурсными кредиторами.

Действительно, абзацем девятым пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве установлено, что с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

В пункте 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 59 (ред. от 06.06.2014) "О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "Об исполнительном производстве" в случае возбуждения дела о банкротстве" разъяснено, что по смыслу абз. 9 п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия судом решения о признании должника банкротом ранее наложенные аресты и иные ограничения по распоряжению имуществом должника снимаются в целях устранения препятствий конкурсному управляющему в исполнении им своих полномочий по распоряжению имуществом должника и других обязанностей, возложенных на него указанным Законом.

Данная норма распространяет свое действие, в том числе на аресты как обеспечительные меры, принимаемые в судебных процессах за рамками дела о банкротстве (пункт 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 59 "О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "Об исполнительном производстве").

В силу правовой позиции, сформулированной в постановлении Конституционного Суда РФ от 31.01.2011 N 1-П, положения статьи 126 Закона о банкротстве действуют и в отношении ареста, решение о наложении которого принято в уголовном деле в порядке статьи 115 УПК РФ.

При таких обстоятельствах наложение в рамках уголовного дела ареста на имущество должника не влечет за собой невозможность распоряжения таким имуществом посредством его реализации на торгах в рамках дела о банкротстве.

В пункте 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", по правилам которой осуществляется и реализация имущества индивидуального предпринимателя, признанного банкротом, закреплена обязанность организатора торгов указывать в публикуемом сообщении о продаже имущества должника, в том числе сведения об имуществе, его составе, характеристиках.

Данная обязанность обусловлена необходимостью предоставления лицам, желающим принять участие в торгах, полной и доступной информации о реализуемом имуществе (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 30.11.2021 N 2512-О).

При оценке обстоятельств, касающихся вопроса о том, должен ли был покупатель знать о наличии оснований, препятствующих передаче ему покупаемого имущества, суду необходимо учитывать не только действия покупателя по получению сведений о продаваемом имуществе, но и поведение продавца, несущего, по общему правилу, ответственность за продажу имущества, обремененного правами третьих лиц и арестами, а также обстоятельства заключения договора купли-продажи.

В том случае, когда продавец намеренно скрывал от покупателей информацию о наличии обременений в отношении продаваемого имущества, препятствующих передаче его в собственность покупателя и регистрации перехода права (не указал на наличие ареста в публикации о продаже имущества на торгах и в договоре купли-продажи), возражения продавца о наличии у покупателя возможности узнать об аресте из ЕГРН не могут быть приняты во внимание, поскольку повлекут защиту лица, действовавшего недобросовестно. (Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 3 марта 2022 г. N 305-ЭС21-18687 по делу N А40-51969/2020 Суд отменил судебные акты и направил дело о взыскании, неосновательного обогащения в виде невозвращенного задатка, внесенного истцом на новое рассмотрение суд первой инстанции, поскольку суды не дали оценку действиям финансового управляющего, выразившиеся в выставлении на торги недвижимого имущества, в отношении которого в рамках уголовного дела наложен арест, и в не указании в сообщении о продаже имущества информации о наличии такого ареста).

Финансовый управляющий, организатор торгов Ишутин Владимир Юрьевич не разместил полную информацию о торгах, доступную неопределенному кругу лиц об имеющемся запрете регистрационных действий в рамках уголовного дела. В выписке ЕГРН информации о наложенных ограничениях в рамках уголовного дела не имеется.

Проект договора купли-продажи, размещенный на площадке, также не содержит пункта, о том, что имеются аресты и запрет регистрационных действий, о которых покупатель уведомлен, это не является препятствием к заключению договора-купли продажи.

На торги лот 15 было зарегистрировано 19 участников, цена предложения фактически равна рыночной, при этом передача квартиры и переход права собственности при наличии имеющихся ограничений невозможен.

Не верно определена начальная цена торгов по лоту 15, ранее проводились торги имущества Антипина в декабре 2020 года, частично признаны несостоявшимися. Начальная цена Лот 15 на предыдущих торгах квартира общей площадью 35.7 кв. м, по адресу: г Анапа, ул. Промышленная, д. 6/6, кв. 28 была 2 440 000 рублей 00 коп. Поскольку торги признаны несостоявшимися, на повторных торгах цена имущества должна быть снижена на 10 процентов. Данное требование было нарушено. Начальная цена Лота 15 и других лотов соответствовала начальной цене на первых торгах, что является нарушением.

Прошу провести полную проверку, всех сообщений и изменений к данным торгам, законность и правомерность замены лотов, которые так и не были произведены оператором площадки и информация ко всем измененным лотам была недоступна, не смотря на то, что частично торги по отдельным лотом были отменены, функционал площадки в назначенное время торгов начал торги по всем лотам и участники имели возможность делать ставки.

Также протокол допуска участников торгов был сформирован несвоевременно буквально за час до начала торгов, что также не допустимо.

Прошу выдать финансовому управляющему Ишутину В.Ю. предписание об аннулировании торгов № 6772-ОАОФ и признании состоявшихся торгов недействительными в виду не предоставления полной информации об арестах реализуемого имущества в рамках уголовного дела в сообщении о торгах. Не размещении информации обо всех изменениях в торгах в средствах массовой информации.

-Прилагаю:

-Протокол определения участников торгов

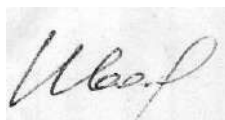
-Протокол результатов

-Проект договора

-Сообщение о торгах от 30.03.22г., 31.03.22г. 18.04.2022, 30.04.2022

-Изменение к сообщению о торгах

18.05.2022 г.



Иванова Ю.А.