

Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области
Фактический: г. Оренбург, ул. Краснознаменная, д. 22
Почтовый адрес: 460046, г. Оренбург, ул. 9 Января, 64
Телефон/факс: (3532)78-66-17, факс (3532) 77-80-70
e-mail: to56@fas.gov.ru

Заявитель:
место жительства (почтовый адрес)

Организатор торгов: финансовый управляющий
место нахождения (почтовый адрес)

Жалоба на действия организатора торгов

Между ПАО «МДМ Банк» и (Заемщик) 26.06.2013 заключен кредитный договор № ФЛ-018-61-10-0237, в соответствии с которым Банк предоставил Заемщику денежные средства кредит в размере 1 274 860 рублей сроком возврата 30 мая 2018 года дней с уплатой процентов за пользование кредитом из расчета от 25 % процентов годовых (п.8.4 Кредитного договора), с погашением задолженности в сроки в соответствии с графиком (п.1.2, 8.3. Кредитного договора).

В обеспечение надлежащего исполнения обязательств Заемщика по кредитному договору между Банком и заключен договор об ипотеке от 26.06.2013 №ФЛ-018-61-10-02373Н, в редакции дополнительного соглашения №1 от 05.12.2013.

В соответствии с п. 1.1., 9.2 договора залога №ИП-018-61-10-01863Н предметом залога является: земельный участок, общая площадь 1 200 кв. м., адрес объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Летная, д. 33. кадастровый номер 56:44:0252001:85; 2-этажный жилой дом, общей площадью 286,1 кв. м., адрес объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Летная, д.33, кадастровый номер 56:44:0252001:1256.

В соответствии с решением Ленинского районного суда г. Оренбурга Оренбургской области от 15.04.2016 солидарно взыскано с индивидуального предпринимателя индивидуального предпринимателя в пользу ПАО «МДМ Банк» по кредитному договору №ФЛ-018-61-10-0237 от 26.06.2013 задолженность в размере руб., из которых, основной долг в размере руб., проценты на сумму непросроченного к возврату основного долга в размере руб., проценты на сумму просроченного к возврату основного долга в размере руб. (л.д.43-45).

Обращено взыскание на недвижимое имущество по договору об ипотеке №ФЛ-018-61-10-02373Н от 26.06.2013 в целях удовлетворения требований взыскания по кредитному договору №ФЛ-018-61-10-0237 от 26.06.2013:

- земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельный участок предназначен для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, размещение одноэтажного жилого дома литер А, общая площадь 1 200 кв. м, адрес объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Летная на земельном участке расположен индивидуальный жилой дом №33 кадастровый (или условный) номер 56:44:0252001:85, установив начальную продажную стоимость рублей;

- жилой дом, с измененными техническими характеристиками, а именно: жилой дом, назначение - жилое, 2-этажный, общая площадь 286,1 кв. м., адрес объекта: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Летная, д. №33, установив начальную продажную стоимость без учета стоимости земельного участка в размере рублей.

Определен способ реализации заложенного имущества путем продажи с публичных торгов.

Определением суда от 13.09.2019 произведена замена стороны взыскателя ПАО «БИНБАНК» на правопреемника ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» по решению Ленинского районного суда г. Оренбурга от 15.04.2016 по делу №2-174/2016 в части кредитного договора № ФЛ -018-61-10-02373Н от 26.06.2013.

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 29 апреля 2021 года по делу

Указанная позиция впоследствии также отражена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 N439/11 по делу NA63-23451/2008, в котором указано, что ввиду утраты должником статуса индивидуального предпринимателя операции, совершавшиеся конкурсным управляющим по реализации его имущества, составляющего конкурсную массу, не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.

Конкурсный кредитор (залогодержатель) наделен теми же полномочиями, что и собрание кредиторов в отношении обычного имущества по определению порядка и условий проведения торгов, привлечение организатора торгов относится к исключительной компетенции лица, требования которого обеспечены залогом. Тот факт, что залоговый кредитор вправе определять порядок и условия проведения торгов, не влечет безусловного принятия позиции залогового кредитора.

28.06.2022 узнал о проведении финансовым управляющим торгов, которые были завершены 15.06.2022 (№21939-ОТПП/1 (https://nistp.ru/bankrot/trade_view.php?trade_nid=258135)).

30.06.2022 узнал о проведении финансовым управляющим торгов, которые были завершены 15.06.2022 (№21939-ОТПП/1 (https://nistp.ru/bankrot/trade_view.php?trade_nid=258135)).

Согласно ПРОТОКОЛУ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ 2-Х ЛОТОВ:

1. земельный участок, общая площадь 1200 кв.м., адрес объекта: г. Оренбург, ул. Летная, 33 к.н.: 56:44:0252001:85

2. 2-этажный жилой дом, общей площадью 286,1 кв.м., адрес объекта: г. Оренбург, кл. Летная, 33 к.н.: 56:44:0252001:1256

была установлена стартовая цена продажи имущества: руб.

Победителем открытых торгов признавался участник торгов, предложивший максимальную цену.

Финансовый управляющий установил интервалы снижения для лота

Начало приема Окончание Задаток на Цена на

Есть понимание, что вырученные денежные средства не погасят задолженность перед всеми кредиторами.

Выяснить, какой лот был выкуплен не представляется возможным (земля или дом).

Положение о порядке продажи имущества должника по информации Заявителя не было утверждено собранием кредиторов должника и впоследствии судом, так как после ознакомления с делом данная информация отсутствует, что дает основание для признания оспариваемых торгов недействительными.

Заявитель полагает, что выставленное имущества для реализации отдельными лотами и по начальной цене гарантированно привело бы к его реализации по начальной цене.

..., как сторона по делу, не получал Уведомление о подведении результатов торгов, с приложением копии протокола результатов торгов.

... полагает, что Финансовый управляющий ... при организации проведения торгов нарушил разумность временного интервала для подачи заявок на участие в торгах.

... полагает, что при проведении и организации торгов нарушены правила ст. 17 ФЗ от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции", участнику торгов, созданы преимущественные условия участия для одного из потенциальных покупателей (нарушение порядка определения победителей).

Доводы ... указывают на наличие в действиях финансового управляющего существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Усматриваем нарушение принципа единства судьбы здания и земельного участка. Закон о банкротстве не может идти вразрез с положениями Земельного кодекса РФ, а именно статьей 35 («Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение»), которая предусматривает принцип единства судьбы земельного участка и строения на нем. Именно поэтому торги должны быть признаны недействительными из-за продажи земли и здания отдельными лотами.

Полагаем, что при организации торгов установлены короткие сроки для подачи заявок.

Реализация имущества должника проведена в период запрета на проведение торгов.

Полагаем, что организатор торгов в информационных ресурсах разместил неполную, не всю необходимую информацию, либо она не соответствует информации, которая размещена на другом информационном ресурсе, возможно разместил недостоверную информацию, чем нарушил право потенциальных покупателей на получение достоверных сведений.

Полагаем, что залоговое имущество продано по заниженной цене. Это может выражаться не только в самом факте заниженной стоимости, но и в неравномерном снижении цены имущества. Полагаем, что снижение цены незаконно, так как оно направлено не на достижение цели конкурсного производства.

... полагает, что имеет место нарушение Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 23.07.2015 N 495.

В действиях финансового управляющего ... заявитель усматривает нарушение ст. 17 ФЗ от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившиеся в следующем - при проведении торгов ограничена или устранена конкуренция, создано преимущественное условие для каких-либо участников, нарушен порядок определения победителя торгов, запроса предложений; Государственных и муниципальных нужд запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов, участниками запроса котировок, участниками запроса предложений

путем включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Нарушение правил, установленных ст. 17 ФЗ от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции", является основанием для признания судом соответствующих торгов, запроса котировок, запроса предложений и заключенных по результатам таких торгов, запроса котировок, запроса предложений сделок недействительными.

В п. 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 разъяснено, что любое заинтересованное лицо вправе предъявить в рамках дела о банкротстве по правилам гл. III.1 Закона о банкротстве требование о признании недействительными торгов по продаже имущества должника. Лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством (п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 101 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов").

Публичные торги могут быть признаны недействительными при существенном нарушении процедуры их проведения, которое могло повлиять на результат торгов (п. 5 указанного информационного письма).

Таким образом, в силу ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны недействительными только судом и только по иску заинтересованного лица. С учетом изложенного надлежащим способом защиты нарушенного права заявителя в подобном случае было бы обращение в арбитражный суд с требованием об обжаловании результата проведенных торгов.

Торги по продаже имущества должника в рамках банкротства по иску заинтересованного лица могут быть признаны недействительными арбитражным судом, ведущим дело о банкротстве, в течение года со дня подписания протокола о результатах торгов (п. 1 ст. 449 ГК РФ).

Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску лица, чьи права и законные интересы были нарушены в результате проведения торгов.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, предусмотрен Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N495. Нарушение указанного Порядка также является основанием для оспаривания торгов. При рассмотрении спора о признании торгов недействительными следует исходить из того, являются ли допущенные нарушения существенными, повлияли ли они на результат торгов, затрагивают ли они имущественные права и интересы заявителя (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11.04.2022 N Ф01-778/2022).

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, а также возврат имущества в конкурсную массу. Следует иметь в виду, что после введения в отношении должника процедуры наблюдения и вплоть до завершения дела о банкротстве требование о признании торгов недействительными может быть предъявлено только в рамках дела о банкротстве должника по правилам гл. III.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (п. 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)").

Заявления об оспаривании торгов подлежат рассмотрению в деле о банкротстве:

- 1) в случае, если заявление подано арбитражным управляющим;
- 2) при наличии совокупности следующих условий:

- производство по делу о банкротстве ведется в отношении должника индивидуального

Предпринимателя;

- заявление подано лицом, которое обладает статусом лица, участвующего в деле о Банкротстве (пункт 1 статьи 34 Закона о банкротстве);
- требования заявлены по основаниям, предусмотренным Законом о банкротстве.

Конкурсы и аукционы являются гражданско-правовыми сделками, так как в результате их проведения у победителей возникает право на заключение договора купли-продажи предмета торгов, а у продавцов - обязанность заключить такой договор.

В связи с этим споры о признании торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок.

Как следует из положений статьи 449 ГК РФ, основанием для признания торгов недействительным является нарушение правил проведения торгов, установленных законом.

В постановлении Президиума ВАС РФ указаны такие критерии – как ненадлежащим образом обнародованное извещение о торгах и неправильное определение предмета подлежащего реализации и проданного с торгов имущества.

Под существенным искажением характеристик предмета публичных торгов понимается - формирующее у их потенциальных участников неправильное представление о продаваемом имуществе.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и в соответствии с Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Закона о банкротстве,

ПРОШУ:

1. Признать незаконными действия финансового управляющего [имя] и организации и проведении торгов, которые были завершены 15.06.2022 (№21939-ОТПП/1 (https://nistp.ru/bankrot/trade_view.php?trade_nid=25813))
2. Восстановить нарушенные права и законные интересы [имя]
3. Признать незаконными действие (бездействие) финансового управляющего в рамках статьи 110 ФЗ N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в части невыполнения обязанности, возложенных на финансового управляющего, а именно: не опубликовывал и не разместил сообщение о продаже имущества должника и не разместил сообщение о результатах проведения торгов;
4. Признать проведённые публичные торги недействительными;
5. Обязать финансового управляющего [имя] провести торги имущества должника [имя] ВНОВЬ.

30.06.2022

