

В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по г. Москве  
to77@fas.gov.ru

От представителя

Адрес для направления извещений и ответов:

Финансовый управляющий (организатор торгов):

### **ЖАЛОБА НА ДЕЙСТВИЯ И БЕЗДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ**

**При проведении торгов в рамках дела № А40-85044/19-103-69ИП о банкротстве  
Баженова Н. Н.**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 02.07.2019 заявление Топшина  
Дмитрия Александровича признано обоснованным, гражданин-должник

\_\_\_\_\_ ) признан несостоятельным (банкротом),  
в отношении ИП Баженова Н.Н. введена процедура реализации имущества гражданина  
сроком на шесть месяцев;  
регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих СРО -14273; адрес для  
направления корреспонденции:  
\_\_\_\_\_ утверждён финансовым управляющим

В судебном заседании Арбитражным судом города Москвы 20.02.2020 рассмотрено  
заявление финансового управляющего \_\_\_\_\_ об утверждении положения о  
порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 26.11.2020 заявление  
финансового управляющего \_\_\_\_\_ об утверждении положения о порядке, условиях  
и сроках продажи имущества должника удовлетворено.

Организатором торгов является Финансовый управляющий

Нарушения, допущенные организатором торгов могут быть обжалованы  
должников в соответствии с требованиями ФЗ «О защите конкуренции», а именно п. 2 ст.  
18.1, где указано, что *действия (бездействие) организатора торгов, оператора  
электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в  
антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если  
такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми  
актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на  
участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы  
которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка  
организации и проведения торгов.*

При организации торгов в рамках дела о банкротстве финансовым управляющим также допущены следующие нарушения закона.

**1. Организатор торгов опубликовал сведения о продаже имущества на Федресурсе до вступления в силу Определения арбитражного суда города Москвы от 26.11.2020 года, которым суд утвердил Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника.**

В рамках данного дела Финансовый управляющий допустил нарушение, а именно выставил на продажу **долю в праве на единственное жилье** должника, которое обладает исполнительским иммунитетом. Доля в праве жилое помещение, расположенное по адресу: 109542, г. Москва, Рязанский проспект, д.82, корп. 3, кв. 66, Кадастровый номер квартиры: 77:04:0002010:2647.

На Федресурсе опубликовано сообщение №5833576 от 02.12.2020г. о продаже имущества Должника путем открытых торгов.

Определение от 26.11.2020 вступает в силу 7 декабря 2020 года. Копия сообщения прилагается.

Публикуя сообщение о торгах, основываясь на не вступившем в силу судебном акте, организатор торгов вводит в заблуждение потенциальных покупателей и сообщает недостоверные сведения о наличии у него права на организацию торгов.

**2. Организатор торгов начал прием заявок на продажу имущества до вступления в силу Определения арбитражного суда города Москвы от 26.11.2020 года, которым суд утвердил Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника.**

На Федресурсе опубликовано сообщение №5833576 от 02.12.2020 15:11 о продаже имущества Должника путем открытых торгов.

Определение от 26.11.2020 вступает в силу 7 декабря 2020 года, а заявки на участие в торгах принимаются уже с 03.12.2020. Копия объявления прилагается.

Указание финансовым управляющим на прием заявок на участие в торгах по приобретению имущества должника, вводит в заблуждение потенциальных покупателей и нарушает нормы действующего законодательства.

**3. Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника, которое выложено на Федресурсе для ознакомления в Сообщении №5833576 от 02.12.2020 не содержит сведений о его согласовании с залоговым кредитором и его последующем утверждении.**

Доля в праве собственности, которая является предметом открытого аукциона, обременена залогом в пользу ПАО «СОВКОМБАНК». Данное обстоятельство подтверждается выпиской из ЕГРН от 30.11.2020 года.

Согласование и утверждение Положения залоговым кредитором является обязательным требованием ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) и Гражданского кодекса РФ, ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости».

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя) (ст. 334 ГК РФ).

В соответствии с п. 4 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Отсутствие сведений о залоге имущества вводит в заблуждение потенциальных покупателей и сообщает недостоверные сведения об отсутствии правоприязнания третьих лиц. Впоследствии это может привести к оспариванию результатов торгов и затягиванию процедуры банкротства.



Организатор торгов, достоверно зная о наличии не отмененных, действующих запретов и арестов в отношении реализуемого на торгах помещения – скрывает указанную информацию от потенциальных участников торгов. Наличие арестов, запретов на отчуждение, запрещение регистрации является общедоступной информацией и размещено на сайте Росреестра, а так же указывается в выписках в ЕГРН в отношении реализуемого на торгах помещения.

Организатор торгов нарушил положения ст. ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, согласно которому в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием. При проведении торгов их организатору надлежит размещать сведения о наличии (отсутствии) обременений в отношении продаваемого имущества, поскольку данное обстоятельство не может не влиять на экономическую привлекательность объекта, а, соответственно, на интересы как участников, так и кредиторов.

Данное нарушение является основанием для оспаривания действий организатора торгов.

#### **4. Из Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника не ясно каким образом определена цена имущества.**

Сведений о самостоятельной оценке управляющим или о проведении оценки силами специализированной организации на Федреcурсе нет.

Начальная цена продажи имущества в сообщении указана в размере 2 129 969,24 рублей.

Полагаю, что финансовый управляющий нарушил требования п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», где указано, что оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, **о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме**. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Результаты оценки и осмотра имущества не опубликованы, результаты оценки не представлены ни должнику, ни кредиторам, ни третьим лицам.

Сведения об определении цены имущества иным способом в Сообщении №5833576 от 02.12.2020г. отсутствуют.

Организатор торгов оценку имущества должника не проводил.

Отдельно необходимо отметить, что в договоре залога, заключенного между Залогодержателем (ПАО «СОВКОМБАНК») и залогодателем и залогодателем указано, что оценочная стоимость предмета залога составляет 4 987 000 руб. (п. 3.1 договора залога № КФ-3436/15-3). При этом в соответствии с п. 8.2 указанного договора залога оценочная стоимость это начальная продажная цена имущества при обращении взыскания на заложенное имущество.

Следовательно, доля в праве, принадлежащая залогодателю, имеет начальную продажную стоимость в размере 2 493 500 рублей.

Кадастровая стоимость квартиры по выписке из ЕГРН от 30.11.2020 года составляет 4 835 636, 42 руб. следовательно, доля в праве, принадлежащая залогодателю имеет кадастровую стоимость 2 417 818,21 рублей.

Отсутствие в открытом доступе информации о способе определения начальной цены имущества должника ограничивает Должника в реализации права на оспаривание результатов оценки. Допущенное нарушение требований закона, допущенное финансовым



управляющим  
незаконным.

является основанием для признания его бездействий

**5. Организатором торгов нарушены требования закона к правилам осмотра имущества должника, которое выставлено на продажу посредством открытого аукциона.**

Как указано в п. 1 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

При этом абз.3 п.9 ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает, что **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.**

Из Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника, опубликованного в Сообщении №5833576 от 02.12.2020г., следует, что организатором торгов является финансовый управляющий.

Однако в тексте указано, что осмотр имущества производится самостоятельно.

Уклонение от организации просмотра выставленного на продажу имущества должника является существенным нарушением процедуры продажи имущества должника. Такое нарушение ведет к тому, что в торгах будет участвовать наименьшее число покупателей.

Действия и бездействие финансового управляющего является основанием для обращения в УФАС с жалобой на его незаконные действия и бездействие.

**6. В рамках дела о банкротстве Финансовый управляющий выставил на продажу долю в праве на единственное жилье должника, которое обладает исполнительским иммунитетом, чем нарушил требования закона.**

Доля в праве расположенная по адресу: 109542, г. Москва, Рязанский проспект, д.82, корп. 3, кв. 66, Кадастровый номер квартиры: 77:04:0002010:2647. Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника опубликовано на Федресурсе 03.12.2020 года.

Финансовый управляющий имеет техническую возможность получить достоверную и полную информации об ином имуществе должника. Его обязанность, как управляющего, предоставить кредиторам наиболее достоверную и полную информацию об имущественном положении должника. От этого зависит вид применяемой процедуры и принимаемые кредиторами решения. Однако Управляющий не выполнил свои обязанности надлежащим образом и не проверил статус единственного жилья должника.

Опубликованное и предложенное суду к утверждению положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника нарушает права участника долевой собственности

Как указано в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.11.2020 года № 99/2020/363159119 у квартиры, расположенной по адресу: 109542,г. Москва, Рязанский проспект, д.82, корп. 3, кв. 66 с Кадастровым номером: 77:04:0002010:2647 собственниками являются:



Баженова С. В. является созаемщиком по кредитному договору №КФ-3436/15 от 05.11.2015 года, свои обязательства исполняет надлежащим образом. Также является Залогодателем по договору Залога № КФ-3436/15-3 от 05.11.2015г.

В соответствии с п. 1 ст. 250 Гражданского кодекса РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Как указано в п. 18 "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2020)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020) соблюдение баланса интересов должника и участника долевой собственности возможно при следующих условиях. Цена доли должника в праве общей собственности на нежилое помещение должна быть определена по результатам открытых торгов. После определения в отношении доли должника победителя торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) сособственнику должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов.

Аналогичный вывод содержится в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 N 306-ЭС19-22343 по делу № А65-40314/2018 о банкротстве

**В опубликованном Положении нет указания на порядок соблюдения права на преимущественный выкуп сособственника**

Указанные в жалобе нарушения входят в сферу компетенции антимонопольной службы, так как наличие данных нарушений влияет на результат потенциальных торгов по продаже имущества. Жалоба подается должником, так как торги, проведенные и организованные финансовым управляющим с нарушением закона, приведут к нарушению прав должника, а именно право на законное удовлетворение требований кредиторов и право на жилище.

При выявлении нарушений антимонопольный орган выдает организаторам торгов предписания, обязательные для исполнения, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, о направлении извещения о проведении торгов, об аннулировании торгов (пункт 3.1 части 1 статьи 23 Закона «О защите конкуренции»).

Поскольку федеральным законодательством предусмотрена возможность такого обращения в антимонопольный орган, установлен порядок рассмотрения таких жалоб (части 1, 3 статьи 18.1, пункты 3.1, 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции) и в законе не содержится изъятий в отношении торгов, проводимых в ходе проведения банкротных процедур, следовательно, антимонопольный орган полномочен выносить предписания **организаторам торгов**, в том числе конкурсным управляющим, об устранении нарушений законодательства о защите конкуренции, допущенных при организации и проведении торгов.(п. 5 "Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.03.2016).

На основании вышеизложенного прошу вас в пределах своей компетенции прошу:

1. Провести проверку фактов нарушения законодательства, допущенных организатором торгов
2. Признать в действиях организатора торгов нарушения по организации и проведении публичных торгов имуществом объявленных 02 декабря 2020 г. сообщением о проведении торгов № 5833576, опубликованном на сайте Федресурс;
3. В порядке подготовки к рассмотрению настоящей жалобы направить организатору торгов уведомление в соответствии с пунктом 11 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции о поступлении жалобы и приостановлении торгов объявленных 02 декабря 2020 г. сообщением о проведении торгов № 5833576, опубликованном на сайте Федресурс.
4. Привлечь к административной ответственности лиц, виновных в нарушении законодательства РФ,
5. Вынести решение об аннулировании торгов в форме публичных торгов по реализации доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: 109542, г. Москва, Рязанский проспект, д.82, корп. 3, кв. 66, Кадастровый номер квартиры: 77:04:0002010:2647., объявленных 02 декабря 2020 г. сообщением о проведении торгов № 5833576, опубликованном на сайте Федресурс, должник
6. Выдать предписание об устранении нарушений законодательства,
7. Дать мотивированный ответ по всем пунктам жалобы.

Ответ по существу жалобы можно направить на электронную почту

#### **Приложения:**

1. Копия сообщения (объявления о проведении торгов) №5833576 от 02.12.2020 г. о проведении открытых торгов
2. Копия выписки из ЕГРН на квартиру № 99/2020/363159119 от 30.11.2020г.
3. Копия договора залога (ипотеки) №КФ-3436/15-3 от 05.11.2015г.
4. Копия кредитного договора №КФ-3436/15 от 05.11.2015г
5. Копия Доверенности на представителей Заявителя 77 АГ 5464617 от 04.12.2020г.
6. Копия положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника с Федресурса,
7. Копия определения суда от 26.11.2020 года по делу № А40-85044/19-103-69ИП

**15.12.2020г.**

**Представитель Должника по доверенности**