

Кому: Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Оренбургской области
460046, г. Оренбург, ул. 9 Января, 64

Заявитель жалобы:

п. _____, выдан
16.06.2000г. Ленинским ОВД
г.Оренбурга,
адрес регистрации: 460041,
г.Оренбург, пос. им. Куйбышева, ул.
Школьная, д. 8

Лицо, в отношении которого подана жалоба: Организатор торгов – арбитражный
управляющий Долубаев Нуржигит
Атаевич
ИНН 563702338133 СНИЛС 138-066-
908 77
почтовый адрес: 460050, г. Оренбург,
а/я 1797

О. Долубаев
11.11.2021 ЖАЛОБА
на действия организатора торгов

Решением Арбитражного суда Оренбургской области по делу А47-
от _____, финансовым управляющим
_____ года рождения, ИНН _____ СНИЛС 055-
адрес регистрации: Оренбургская область г _____
_____ утвержден
(ИНН _____ СНИЛС _____) член Ассоциации
«Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных
арбитражных управляющих».

В рамках процедуры банкротства _____ финансовый
управляющий _____ начал реализацию имущества должника
(сообщение М. _____ от 26.10.2021г. на Едином федеральном реестре
сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru>; сообщение о торгах
_____ на электронной площадке «Центр дистанционных торгов»
<https://bankrot.cdtrf.ru/public/>).

В силу ч.3 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
имущество гражданина подлежит реализации на торгах.

Торги проводятся в соответствии с ФЗ «О несостоятельности
(банкротстве)», Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от
23.07.2015 N495 «Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в
электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе
процедур, применяемых в деле о банкротстве» (далее - Приказ N495).

11.11.2021

Организатором торгов – финансовым управляющим, допущены следующие нарушения законодательства о проведении торгов:

1. Организатор торгов намеренно вводит в заблуждение потенциальных участников торгов о форме проводимых торгов.

В описательной части сообщения на ЕФРСБ о торгах указано, что они проводятся в виде публичного предложения.

А в самом тексте объявления указано, что организатор торгов проводит повторные открытые по составу участников и форме подачи предложений о цене торги в форме аукциона.

Согласно п. 13 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в случае, если при проведении торгов используется открытая форма представления предложений о цене предприятия, организатор торгов проводит аукцион, в ходе которого предложения о цене предприятия заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи предприятия на "шаг аукциона", который устанавливается организатором торгов в размере от пяти до десяти процентов начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

В соответствии с п. 4 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Таким образом, продажа имущества на открытом аукционе и путем публичных торгов имеет разную механику проведения торгов в целом и определения победителя торгов в частности.

2. Критерии определения победителя торгов установлены для открытого аукциона, а не публичного предложения.

В соответствии с п.4 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже

начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

А в тексте сообщения от указано, что победителем торгов признается участник, предложивший максимально высокую цену имущества.

Таким образом, организатор торгов вводит потенциальных участников в заблуждение о форме проведения торгов и о критериях, по которым будет определяться победитель.

Это может послужить основанием для уменьшения количества желающих поучаствовать в торгах и путаницы в процессе определения победителя торгов.

3. Организатор торгов не опубликовал сообщение о проводимых торгах в официальном издании - газете «Коммерсантъ» (<https://bankruptcy.kommersant.ru/>), что является нарушением пункта 9 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу требований п.9 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Пунктом 1 статьи 28 Закона о банкротстве установлено, что сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с Законом о банкротстве, при условии их предварительной оплаты включаются в ЕФРСБ и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

Согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 N 1049-р в качестве официального издания, осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве) определена газета «Коммерсантъ».

Отсутствие публикации в газете «Коммерсантъ» ограничивает доступ возможных покупателей к торгам.

Более того, организатор торгов намерено вводит в заблуждение участников торгов о том, что публикация в газете «Коммерсантъ» была осуществлена 25.10.2021г.

По информации из открытых источников (сайт газеты <https://bankruptcy.kommersant.ru/>) в отношении гр. [имя] в официальном издании опубликовано лишь одно сообщение о введении в отношении должника процедуры реализации имущества.

4. Организатор торгов не конкретизировал предмет торгов.

В силу прямого указания пункта 9 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже имущества должны содержаться: сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом.

Основным идентифицирующим признаком объекта недвижимости является кадастровый номер объекта недвижимости, содержащийся в Едином государственном реестре недвижимости, а в случае отсутствия такого кадастрового номера – условный номер ранее учтенного объекта недвижимости, либо вид, назначение, площадь, иная основная характеристика (при наличии), адрес такого объекта недвижимости (при отсутствии адреса ранее учтенного объекта недвижимости - его местоположение).

Организатором торгов выставлен на продажу лот, включающий в себя:
- ½ долю в праве собственности на одноэтажный магазин, Литер Б, назначение: нежилое, общая площадь 24,3 кв. м., адрес: Оренбургская обл., Бузулукский р-н, с. Липовка, ул. Центральная, [номер] Лата гос. регистрации: 10.05.2006 г., номер гос. регистрации [номер] - [номер].
Документ - основание: акт приемки в эксплуатацию от [дата] г., утвержденный постановлением администрации Бузулукского р-на Оренбургской обл.

При этом, кадастровый номер не указан.

Согласно информации, полученной из открытых источников (справочная информация об объектах недвижимости в режиме online на сайте Росреестра) здания по адресу, указанному в описании лота, на кадастровой карте нет.

Более того, в проекте договора-купли продажи также не указаны все необходимые идентифицирующие признаки продаваемого объекта недвижимости, что может послужить основанием для отказа в государственной регистрации перехода права собственности, в случае

представления на регистрацию договора купли-продажи, проект которого прикреплен к объявлению о проведении торгов.

Также обращаю внимание, что организатор торгов в тексте объявления на сайте ЕФРСБ указал, что «*проводит повторные ... торги в форме аукциона по продаже предмета залога - имущества должника*».

Однако какой-либо иной информации о залоге данного объекта недвижимости не представлено.

Полагаю, что ссылка на то, что лот обременен залогом, преследует цель ограничить доступ к торгам потенциальных участников и снизить привлекательность лота.

5. Установление задатка в размере 10% от первоначальной цены предложения без снижения размера задатка на каждом этапе публичного предложения, противоречат законодательству РФ.

Как следует из объявления о торгах и публикации на сайте электронной площадки, претендентам необходимо оплатить задаток в размере 10% (десяти процентов) от начальной цены продажи лота (которая составляет 62 496, 45 рублей).

Податель жалобы считает, что круг потенциальных покупателей ограничен организатором торгов путем установления 10% размера задатка от начальной стоимости имущества должника.

Размер задатка для каждого 19-ти периодов проведения публичного предложения, в каждом из которых происходит последовательное снижение начальной цены продажи имущества должника, не изменяется и составляет 6 249, 64 рублей.

Как указал Верховный суд Российской Федерации в определении от 01.07.2016 N 305-ЭС16-3457, законодательное ограничение размера задатка (не более 20 % начальной цены продажи предприятия) направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

Верховный суд Российской Федерации сделал следующие правоприменительные выводы: «Размер задатка при продаже имущества должника посредством публичного предложения в рамках дела о банкротстве должен исчисляться на основе той цены, которая является начальной продажной на конкретном этапе публичного предложения и на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей. Расчет задатка исходя из начальной продажной цены аукциона или предшествующих этапов публичного предложения фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности торгов, поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену текущего этапа».

Данная позиция неоднократно подтверждалась решениями региональных Управлений Федеральной антимонопольной службы.

6. В объявлении на ЕФРСБ организатор торгов указал взаимоисключающие требования к документам, которые должны быть приложены к заявке на участие в торгах, создающие препятствие к участию в торгах.

В тексте объявления № _____ указан специальный расчетный счет должника, на который участники торгов должны внести сумму задатка.

Однако ниже по тексту говорится о том, что «Поступление задатка на расчетный счет организатора торгов должно быть подтверждено приложением копии платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающей внесение заявителем задатка на счета указанной в сообщении о проведении торгов».

Таким образом, для признания участником торгов заявителю жалобу необходимо внести сумму задатка и на специальный расчетный счет должника и на расчетный счет организатора торгов. В случае внесения денежных средств только на один из расчетных счетов (должника или организатора) организатор торгов имеет право признать заявку такого участника ненадлежащей и отказать в признании его участником торгов.

7. В объявлении на ЕФРСБ организатор торгов закрепил требования к заявкам, не предусмотренные действующим законодательством, а именно необходимость представить Решение об одобрении крупной сделки.

Согласно п.11 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к заявке на участие в торгах (кроме случаев проведения торгов в электронной форме) должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Законодательно установлено, что не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящей статьей.

Таким образом, требование организатора торгов о предоставлении копии решения об одобрении крупной сделки является необоснованным и незаконным.

На основании всего вышесказанного, полагаю, что, являясь организатором торгов № на электронной площадке «Центр дистанционных торгов», нарушил установленный нормативными правовыми актами порядок размещения информации о проведении торгов, порядок подачи заявок на участие в торгах и тем самым ущемил права и законные интересы подателя жалобы, как потенциального участника данных торгов.

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.

В свою очередь, действия конкурсного управляющего не входят в полномочия антимонопольного органа.

Согласно ч. 8 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация.

В соответствии со ст. 2 Закона о банкротстве финансовый управляющий - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для участия в деле о банкротстве гражданина.

Таким образом, в случае если финансовый управляющий (внешний управляющий) выступает в качестве организатора торгов при проведении торгов в рамках Закона о банкротстве, антимонопольный орган по итогам рассмотрения жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, вправе выдать такому финансовому управляющему (внешнему управляющему) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов 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.

На основании вышесказанного и руководствуясь положениями ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», прошу:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов – арбитражного управляющего при проведении торгов (объявление о торгах на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> № от 26.10.2021г.) обоснованной.


2. Признать организатора торгов – арбитражного управляющего, нарушившим требования ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Выдать организатору торгов арбитражному управляющему предписание о прекращении нарушения действующего законодательства.

Приложения:

1. Объявление на ЕФРСБ №7542042 от 26.10.2021г.;
2. Сообщение о торгах №103880 на сайте электронной площадки «Центр дистанционных торгов»;
3. Распечатка с сайта газеты «Коммерсантъ» о публикациях в отношении гр. Гостевой О.И.

Заявитель жалобы

 / Цветков С.Ю./