

Организатор торгов:
Конкурсный управляющий ООО «Партнер СВ»

Ку.
ИНН 222334012102

Адрес места нахождения и почтовый адрес:
Алтайский край, Барнаул, Георгия Исакова, 240, 54, 656055
E-mail: Kurenkova302@yandex.ru
Тел.+7 9635313625

Оператор электронной площадки:
АО «Центр дистанционных торгов»
ИНН 1656057203 КПП 784101001
Адрес места нахождения:
191028, г. Санкт-Петербург, а/я 50
420066, г. Казань, а/я 3
Тел.+7 (843) 207 2 116
office@cdtrf.ru

**Дополнение к жалобе
№01/04-2020 от 13 апреля 2020 года**

В дополнение к ранее поданной жалобе, считаем, что в нарушение порядка проведения торгов, установленных ст. 448 ГК РФ, пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, Организатора торгов указал неполные сведения о предмете торгов, на основании следующего:

Согласно извещения, опубликованного 28.02.2020 г. на сайте электронной торговой площадки, а также на сайте ЕФРСБ, предметом торгов является Лот №1: Производственная база, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1406,3 кв.м., инв.№: 98:401:9:101:000010500, лит: А, А1, А2, Г1, Г2, Г3, Г4, Г5, Г6, Г7, Г8, Г9, Г10, Г11, Г12, Г13, Г14, Г15. Кадастровый (условный) номер объекта: 14:36:101049:0065:98401000/ЯК1/016020-1540752,33 руб. Имущество является предметом залога АО «Юникредит Банк» (договор ипотеки №001/0439/14 от 17.03.2014); здание конторы (магазин), назначение: нежилое, площадь общая 83,6 кв.м, кадастровый

номер:14:36:101049:286-129983,23 руб. Начальная цена продажи лота- 1670735,56 руб. Адрес расположения объекта: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Кржижановского, д.3.

В соответствии с п. 3.1.1. Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495, устанавливаются требования к информации, содержащейся в сообщении об имуществе должника. Так, в сообщении о проведении торгов подлежат опубликованию сведения об имуществе (предприятии), его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с имуществом (предприятием) должника.

В соответствии с п. 8, 9 ст. 110 Закона о банкротстве Организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов. Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника. Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющими в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Согласно п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием; размер задатка, сроки и порядок внесения задатка; начальная цена продажи имущества. При подготовке к проведению торгов по продаже предприятия организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ извещение о проведении торгов 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.

Согласно пункту 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.12.2005 N 101 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства" информация о проведении торгов, сообщенная с нарушением установленного срока, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей и, следовательно, влияет на формирование цены реализации".

В пункте 3 данного информационного письма также указано, что отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных пункте 2 статьи 448 ГК РФ, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными.

Согласно пункту 2 статьи 552 Гражданского кодекса РФ в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Статья 554 ГК РФ предусматривает, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны сведения, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Таким образом, в извещении о торгах по продаже недвижимого имущества в составе сведений о предмете торгов, а также в проекте договора купли-продажи должно быть указаны сведения о земельном участке, на котором расположен объект недвижимости.

По общему смыслу законодательства о несостоятельности (банкротстве) публичные торги являются оптимальным способом продажи имущества должника. Благодаря используемым принципам определения покупателя имущества названная процедура не только создает равные условия участия всех претендентов в покупке имущества должника, но и отвечает интересам кредиторов в деле о банкротстве.

Опубликованная информация о проводимом аукционе не обеспечивает возможность однозначного восприятия и беспрепятственной фиксации сведений потенциальными участниками торгов. Большая часть участников должна ознакомиться со сведениями о предлагаемом к продаже объекте, прежде чем перечислять задаток на участие в итогах и осуществлять иные юридически значимые действия для получения сведений об имуществе, выставленном на торги в другом регионе Российской Федерации.

Поскольку размещение информации преследует цель привлечения более широкого круга потенциальных покупателей, желающих приобрести реализуемые объекты недвижимости с публичных торгов, при проверке полноты сведений о них принимаются во внимание положения статьи 554 Гражданского кодекса РФ об определении предмета в договоре продажи недвижимости, данная норма предусматривает, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны сведения, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2012 N 16311/11).

Опубликованное сообщение о проведении торгов по продаже имущества должника однозначно указывает на реализацию объекта недвижимого имущества, при этом не содержит информацию, необходимую для его идентификации (сведения о земельном участке, его кадастровый номер), о правоустанавливающих документах на земельный участок под объектами недвижимости.

Проект договора купли-продажи также не содержит сведений о земельном участке, на котором расположен объекты недвижимости.

Таким образом, Организатор торгов нарушил порядок размещения информации о предмете торгов, установленный ст. 448 ГК РФ, Законом о банкротстве, тем самым ограничил права Заявителя, а также неограниченного круга лиц на участие в торгах

С учетом изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", прошу:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Выдать заказчику предписание об устранении нарушений, в том числе об отмене результатов торгов.
3. Обязать Организатора торгов приостановить процедуру заключения договора по результатам торгов до рассмотрения настоящей жалобы.