

Управление Федеральной
антимонопольной службы по г. Москве
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом
4, стр. 1

Податель жалобы:

**Жалоба на действия (бездействие)
Организатора торгов**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 15.12.2020г. по делу № А40-220028/2019

признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура реализации имущества.

Финансовым управляющим утвержден

являющегося членом Ассоциации

Конкурсным кредитором ПАО «Совкомбанк», требования которого обеспечены залогом имущества Должника, было утверждено Положение от 11.01.2021 г. о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего должнику находящегося в залоге у ПАО «Совкомбанк», в рамках процедуры реализации имущества по делу №А40-220028/2019 (далее – ПСУП).

Предмет залога - Помещение, назначение: жилое, площадь: 56 кв.м., этаж: 15, кадастровый номер: , расположенная по адресу:

Начальная стоимость предмета залога – 8 000 000 (восемь миллионов) руб.

Указанный ПСУП был опубликован на ЕФРСБ 03.02.2021, номер сообщения 6086577, публикация о проведении торгов опубликована на ЕФРСБ 03.02.2021 номер сообщения 6086580.

Организатор торгов:

ЭТП и время проведения торгов: ООО «Межрегиональная Электронная Торговая Система» (302030, Орловская область, г. Орел, ул. Новосильская, д. 11, пом. 4, <http://m-ets.ru/>, 8-800-555-70-01, с 12:00 ч. 05.02.2021 г. до 12:00 ч. 16.03.2021 г. прием заявок на участие в торгах), 17.03.2021 г. в 16:00 (подведение итогов торгов) (<https://m-ets.ru/generalView?id=251174599&lot=1#lot1>)

1. В указанном ПСУП в указанной публикации **отсутствует часть страниц, Организатор торгов нарушил положения п. 19 ст. 110 Закона о банкротстве**, указав в размещенном на сайте ЕФРСБ проекте договора купли-продажи помещения недостоверную информация об отсутствии обременения в отношении реализуемого имущества. В п.1.1. проекта договора, размещенного на сайте ЕФРСБ указано, что имущество принадлежит Должнику на праве собственности. В п. 1.3. Продавец гарантирует, что на дату заключения Договора Объект никому не отчужден, **не заложен**, не передан в аренду или безвозмездное пользование, не находится под арестом, в споре не состоит, свободен от притязаний третьих лиц, может быть занят и использован Покупателем

после приема Объекта. Организатор торгов вводит в заблуждение потенциальных участников торгов не только недостоверной информацией об отсутствии ареста в отношении реализуемого помещения, но и об отсутствии обременения в виде заключенного действующего договора залога. В пункте 19 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает арбитражный управляющий с победителем торгов. При этом обязательными (существенными) условиями договора купли-продажи предприятия являются, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия; цена продажи предприятия; сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении предприятия.

В соответствии с п.2 ст.448 ГК 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 выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним выставленное на торги помещение имеет обременение в виде ареста, запрета на отчуждение, запрета на регистрацию. При этом ни в сообщении конкурсного управляющего о проведении торгов, ни в проекте договора купли-продажи, размещенном на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, ни в какой-либо иной аукционной документации организатором торгов не указаны сведения о наличии обременений в отношении объекта недвижимости. Тем самым, поскольку в сообщении о проведении торгов по продаже имущества не были указаны сведения о наличии обременений в отношении имущества должника, имеются основания считать нарушением статьи 110 Закона о банкротстве, согласно положениям, которого сведения о наличии обременений, влияющих на характеристики реализуемого имущества, являются обязательным условием договора купли-продажи.

Кроме того, согласно ст. 558 ГК РФ **существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением**, однако проект договора такого перечня не содержит не смотря на то, **что вместе с собственником проживают и прописаны члены его семьи.**

2. не согласен с начальной ценой имущества, считает цену необоснованно заниженной.

подано заявление о разрешении разногласий в вопросах о порядке и об условиях продажи предмета залога на основании ст. 60 Закона о банкротстве. Определением Арбитражного суда г. Москвы от 26.02.2021 по делу № А40-220028/19 **заявление Должника принято к производству**, судебное заседание по рассмотрению заявления **назначено на 29.04.2021 на 10 час. 30 мин.** в помещении суда по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, дом 17, зал 8067, этаж 8. Согласно п. 4 ст. 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества. В случае, если на дату проведения торгов судебный акт о разрешении разногласий не будет принят судом, не вступит в законную силу, финансовый управляющий самостоятельно вправе приостановить проведение торгов до вступления в законную силу соответствующего судебного акта, **однако до настоящего времени торги не приостановлены, о наличии такого спора участники торгов не проинформированы.**

Правовое основания заявленных требований

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие)

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган направляет, в том числе организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее - уведомление).

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Признать в действиях организатора торгов нарушения по организации и проведении торгов имуществом объявленных 17 марта 2021 г. сообщением о проведении торгов № 6086580 опубликованным в ЕФРСБ.

2. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, в том числе о приостановлении торгов до момента разрешения обособленного спора о разногласиях Должника и залогового кредитора, и Финансового управляющего о начальной цене реализации объекта залога в рамках судебного дела № А40-220028/19.

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 вышеуказанных торгов.

Приложение:

1. Положение от 11.01.2021 г. о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего должнику находящегося в залоге у ПАО «Совкомбанк», в рамках процедуры реализации имущества по делу №А40-220028/2019;
2. Проект договора купли-продажи;
3. Сообщение в ЕФРСБ №6086577 от 03.02.2021 г.;
4. Сообщение в ЕФРСБ №6086580 от 03.02.2021 г.;
5. Определение Арбитражного суда г. Москвы от 26.02.2021 по делу № А40-220028/19
6. Доверенность представителя

09.03.2021

Представитель по доверенности