

5

В УФАС по г. Москве
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр.
1

Заявитель: Горячева Мария Владимировна

Заинтересованное лицо №1 (Организатор торгов): ООО «Центр-Р.И.Д.»

Заинтересованное лицо №2 (Финансовый управляющий):

Мельников Павел Юрьевич

Заинтересованное лицо №2 (Должник):
Сурков В.В.

Московское УФАС
Рег. номер 31097/22
зарегистрирован 28.04.2022



ЖАЛОБА

на нарушения при проведении торгов

В Арбитражном суде г. Москвы рассматривается дело А40-172569/18 о банкротстве гражданина Суркова В.В.

В ходе процедуры реализации имущества Суркова В.В. проведены повторные торги по продаже недвижимости Суркова В.В., в том числе квартиры, ½ доли которой принадлежит супруге Суркова В.В. - Горячевой Марии Владимировне, что подтверждается выписками из ЕГРН, материалами дела о банкротстве А40-172569/18, а именно Определением Арбитражного суда г. Москвы от 18.02.2022.

Организатор торгов - ООО «Центр-Р.И.Д.» (ИНН 7713234163, г Москва, ул. Юннатов, д. 18, эт. пом. ком. 8, XXI, 43), действующий по поручению финансового управляющего Мельникова Павла Юрьевича, члена Союза АУ «Созидание», действующего на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы по делу А40-172569/18 от 09.08.2021 г., сообщил о проведении повторных открытых торгов в электронной форме в форме аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене по реализации имущества Суркова Владимира Владимировича:

Лот №1 - Жилое помещение: квартира общая площадь 36,5 кв. м. адрес (местонахождения) объекта: г. Москва, Измайловский проезд, д. 13, кв. 226, кадастровый номер 77:03:0005001:3237. Жилое помещение: квартира общая площадь 73,3 кв.м. адрес (местонахождения) объекта: г. Москва, Измайловский проезд, д. 13, кв. 227, кадастровый номер 77:03:0005001:3238.

Начальная цена лота – 19 764 000,00 руб.

Повторные торги проведены 11.04.2022 г. в 12:00 ч. (срок приема заявок с 12:00 ч. 28.02.2022 г. до 16:00 ч. 05.04.2022 г.) на электронной площадке Центра реализации на сайте в сети Интернет по адресу: <http://www.bankrupt.centerr.ru>.

11.04.22 по результату повторных открытых торгов в электронной форме в форме аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене по реализации имущества Суркова Владимира Владимировича торги по Лоту №1 признаны несостоявшимися по основаниям, предусмотренным п. 17 ст. 110 ФЗ №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно протоколу об итогах торгов № 69989 от 11.04.2022 победителем торгов является ООО «СпецСнаб71» (390023 г. Рязань, ул. Урицкого, дом 46, помещение Н48, ИНН 6230085345).

19.04.2022 с победителем торгов заключен договор купли-продажи. Цена продажи имущества составляет 19 764 000,00 руб.

Вместе с тем, Горячева М.В. обладает преимущественным правом покупки доли квартиры, являясь ее совладельцем согласно ст. 250 ГК РФ, что проигнорировано финансовым управляющим Суркова В.В. при преждевременном заключении договора-купли продажи.

Определение Верховного суда Российской Федерации от 04.06.2020 г. № 306-ЭС19-22343 подтверждает, что следующий порядок реализации имущества должника, находящегося в долевой собственности сохраняет право сособственника в соответствии со ст. 250 ГК РФ:

1. Финансовый управляющий проводит торги для того, чтобы определить цену доли должника в праве общей собственности – выполнено;

2. После определения победителя торгов финансовый управляющий направляет сособственнику должника предложение о реализации преимущественного права по цене, которую назначил победитель торгов – не выполнено;

3. Если сособственник отказался от реализации преимущественного права или не выразил волю на заключение договора в течение определенного срока, имущество реализуется в пользу победителя торгов – право на отказ от приобретения/приобретение доли не предоставлено.

Заключение договора купли-продажи с исключением предоставления возможности приобрести имущество сособственнику - Горячевой М.В. нарушает не только её права, но и дочери Суркова В.В. и Горячевой М.В. - Анастасии (для которых недвижимость, выставленная на торги является единственным жильем), непосредственно Суркова В.В., а также его кредиторов и победителя торгов ООО «СпецСнаб71».

Права и интересы Суркова В.В. и Сурковой А.В. (дочь Должника)

Согласно ст. 213.25 Закона о банкротстве и ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации как Сурков В.В., так и члены его семьи обладают исполнительским иммунитетом на квартиру как единственное пригодное для проживания жилье.

Механизм обращения взыскания на единственное жилье должника, не отвечающего критериям разумности, законодателем на данный момент не разработан, соответствующие изменения в положения статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не внесены, новое регулирование федеральным законодателем не установлено, правила обмена роскошного жилья на необходимое не выработаны, критерии определения последнего не закреплены

Таким образом, в настоящее время гражданин - должник вправе сохранить за собой как минимум одно находящееся в его собственности помещение меньшего размера, которое может быть использовано для проживания, что гарантирует не только сохранение иммунитета на единственное жилье, но и экономически целесообразно для настоящего дела в условиях, когда половина продаваемого имущества принадлежит супруге Должника.

Права и интересы ООО «СтройСнаб71».

В случае удовлетворения настоящей жалобы передача продаваемого имущества, заключение договора купли-продажи, регистрация прав собственности на объект недвижимого имущества будут признаны недействительными.

Мероприятия по приведению сторон в первоначальное положение значительно затруднят проведение процедур реализации имущества и затянут ее сроки, что не отвечает целям процедуры банкротства гражданина.

Права и интересы кредиторов Суркова В.В.

В случае признания недействительными договора купли-продажи, регистрации прав собственности на объект недвижимого имущества также будет замедлен процесс пополнения конкурсной массы, что не отвечает целям процедуры банкротства гражданина.

Пункт 3 Письма № РП/83261/19 «Об отдельных вопросах применения статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» при рассмотрении жалоб на обязательные в силу законодательства Российской Федерации торги» содержит разъяснения полномочий антимонопольного органа по приостановлению процедуры проведения торгов в рамках рассмотрения жалоб.

В частности, в нем изложено, что в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее - уведомление).

В соответствии с ч. 18, ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления данного уведомления торги приостанавливаются в части заключения договора до рассмотрения жалобы на действия (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу, при этом Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, является ничтожным.

Руководствуясь ч. 18, ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

ПРОШУ:

Установить обязательное для исполнения предписание Организатору торгов ООО «Центр-Р.И.Д.» и финансовому управляющему Мельникову П.Ю.: запретить осуществлять мероприятия по заключению договора купли-продажи по итогам торгов, а также предпринимать действия, направленные на передачу победителю торгов № 0069989 имущества, выставленного на торги до принятия Горячевой М.В. решения по вопросу приобретения ½ доли в квартирах, выставленных на торги, а именно Жилое помещение: квартира общая площадь 36,5 кв. м. адрес (местонахождения) объекта: г. Москва, Измайловский проезд, д. 13, кв. 226, кадастровый номер 77:03:0005001:3237. Жилое помещение: квартира общая площадь 73,3 кв.м. адрес (местонахождения) объекта: г. Москва, Измайловский проезд, д. 13, кв. 227, кадастровый номер 77:03:0005001:3238.

Приложения:

1. Выписка ЕГРН о праве собственности Горячевой М.В. (копия);
2. Протокол об итогах торгов № 69989 от 11.04.2022 (копия);
3. Публикация ЕФРСБ о заключении договора купли-продажи
4. Сведения ЕГРЮЛ ООО «Центр-Р.И.Д.» (копия);
5. Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-172569/18-78-205 «Б» от 09.08.2021 (копия);
6. Постановление Девятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А40-172569/18-78-205 «Б» от 18.02.2022 (копия);

21.04.2022



Горячева М.В.