

**Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и
Ленинградской области**
Место нахождения: 191124, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 6

Должник: Общество с ограниченной ответственностью
«ТААЛА»
Место нахождения: 191186, г. Санкт-Петербург, набережная канала
Грибоедова, д. 5, литер Е, пом. 11-Н, офис 512-514

Конкурсный управляющий: Козлов Артем Александрович
Адрес для корреспонденции: 101000, г. Москва, а/я 696

Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью
«Бизнес клуб «ИМПЕРИУМ»
Место нахождения: 101000, г. Москва, Лубянский проезд, д. 27/1,
стр.1

Заявитель: К.
Место жительства:

Дата и место рождения:
Место работы:
Контактный телефон:
Адрес электронной почты:

Государственная пошлина: 6000 рублей в соответствии со ст. 333.21 НК РФ
Дело № А56-81375/2019

ЗАЯВЛЕНИЕ
о признании торгов по продаже имущества должника
недействительными

Решением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.07.2020 г. по делу № А56-81375/2019 ООО «ТААЛА» (ИНН 7730023814, ОГРН 1027700075875) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Козлов Артем Александрович.

13 ноября 2020 года организатором торгов ООО «БК «ИМПЕРИУМ» в ЕФРСБ было опубликовано сообщение № 5715589 о проведении открытых торгов в форме конкурса с открытого по составу участников с закрытой формой представления предложений о цене по продаже имущества, принадлежащего ООО «ТААЛА» в составе лота №1: здание, общая площадь: 7 484,3 кв.м., назначение: нежилое, количество этажей: 5 (Пять), подземных 1 (Один). Адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Конюшенная пл., д. 2, литера Д, кадастровый №: 78:31:0001261:1028; Земельный участок, общей площадью 3372 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, адрес: г. Санкт-Петербург, Конюшенная пл., д. 2, литера Д, кадастровый номер: 78:31:0001261:1523; Кабель силовой напряжение до 10 кВ, инв. № 00-002171; Наружные сети – канализация, инв. № 00-001371; Наружные сети – водопровод, № 00-001368.

В соответствии с п. 1 ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Как следует из п. 70 Постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 г. № 50, с иском в суд о признании публичных торгов недействительными может обратиться любое заинтересованное лицо (пункт 1 статьи 449, часть 1 статьи 449.1 ГК РФ). В частности, такими лицами могут быть: участники торгов; лица, не имевшие возможности участвовать в публичных торгах из-за допущенных, по их мнению, нарушений правил их проведения; стороны исполнительного производства; судебный пристав-исполнитель; иные лица, обосновавшие свой интерес в оспаривании публичных торгов.

19 ноября 2020 года заявитель К подал заявку на участие в торгах по продаже имущества ООО «Таала», что в силу указанных норм права свидетельствует о наличии у него законного интереса в оспаривании указанных торгов, в случае их проведения с нарушением действующего законодательства.

В соответствии с п. 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 г. № 63 требование арбитражного управляющего и любого другого заинтересованного лица о признании недействительными торгов по продаже имущества должника, в частности торгов, проведенных в ходе исполнительного производства, после введения в отношении должника процедуры наблюдения и вплоть до завершения дела о банкротстве подлежит предъявлению в рамках дела о банкротстве по правилам главы III.1 Закона о банкротстве.

Заявитель К полагает, что торги в форме конкурса по продаже имущества ООО «Таала» подлежат признанию недействительными по следующим основаниям:

1. Размер задатка за участие в торгах является завышенным и не отвечает его обеспечительной функции.

Согласно сообщению в ЕФРСБ № 5715589 от 13.11.2020 г. о проведении открытых торгов в форме конкурса по продаже имущества ООО «Таала» начальная цена продажи установлена в размере 642 000 000 рублей. В свою очередь размер задатка за участие в торгах составляет 20% от начальной цены продажи или 128 400 000 рублей.

Согласно п. 8 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Однако п. 1 ст. 380 ГК РФ установлено, что задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

По своей правовой природе задаток является согласно ст. 329 ГК РФ одним из способов обеспечения исполнения обязательств, выражающимся в потере задатка или его уплате в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора. Основная цель задатка - предотвратить неисполнение договора.

Вместе с тем, хотя формально установленный организатором торгов задаток за участие в конкурсе в размере 128 400 000 рублей соответствует требованиям п. 8 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», но его размер в абсолютном выражении является завышенным для реализации потенциальным покупателем возможности принять участие в конкурсе, что создает необоснованным препятствия для участников торгов, поскольку изъятие такой денежной суммы из хозяйственного оборота на длительный срок недоступно для большинства заинтересованных инвесторов. К данному выводу, в том числе пришел ВС РФ в определении № 306-ЭС14-3497 от 28.12.2015 г., указав, что чрезмерно высокий задаток в размере 124 200 000 воспрепятствовал должной конкуренции.

Установление задатка за участие в торгах в завышенном размере противоречит его обеспечительной функции, предусмотренной ст.ст. 329, 380 ГК РФ, и накладывает необоснованные финансовые обязательства не только на участников торгов, но и на должника, который в случае отказа от заключения договор будет обязан возратить из конкурсной массы задаток в двойном размере или 256 800 000 рублей, что является заведомо неисполнимым и фактически превращает задаток в фикцию.

Таким образом, установление организатором торгов задатка за участие в конкурсе в размере 128 400 000 рублей противоречит обеспечительной функции задатка, предусмотренной ст.ст. 329, 380 ГК РФ, и налагает на участников торгов необоснованные финансовые обязательства, что ограничивает должную конкуренцию на торгах.

2. Сообщение о проведении торгов содержит требование о представлении участниками документов, не предусмотренных законом.

В сообщении о проведении торгов, опубликованном в ЕФРСБ (сообщение № 5715589 от 13.11.2020 г.) указано, что к заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов: выписка из ЕГРЮЛ (для юридического лица) либо выписка из ЕГРИП (для индивидуального предпринимателя), выданная не ранее 30 дней до даты подачи заявки, копии документов, удостоверяющих 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), копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки при необходимости (в соответствии с требованиями законодательства РФ и (или) учредительными документами юридического лица), копия документов, подтверждающих полномочия руководителя (решение или протокол, устав) (для юридических лиц), копии документов, подтверждающих полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;

Вместе с тем, в сообщении о торгах указано, что торги по продаже имущества ООО «Таала» проводятся в электронной форме на электронной площадке «МЕТА-ИНВЕСТ» (<http://meta-invest.ru>).

Пунктом. 11 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что 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.

На основании указанной нормы права при проведении торгов в электронной форме заявителю не требуется прилагать к заявке на участие в торгах документов, указанных в сообщении о проведении торгов в ЕФРСБ № 5715589 от 13.11.2020 г.

При этом в п. 11 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» содержится указание, согласно которому не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных данной статьей.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что организатор торгов в нарушение п. 11 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» установил дополнительные требования к участникам электронных торгов, что повлекло ограничение доступа потенциальных покупателей к участию в торгах.

Таким образом, организатор торгов в нарушение п. 11 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» обязал потенциальных участников электронных торгов представить документы, не предусмотренные законодательством о банкротстве, что влечет ограничение конкуренции на торгах.

3. Условия конкурса не являются в достаточной степени определенными и вводят потенциальных участников торгов в заблуждение относительно возможности принять в них участие.

Согласно п. 10 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса.

Как следует из сообщения в ЕФРСБ № 5715589 от 13.11.2020 г. организатором торгов определены следующие условия конкурса:

1) обязательство покупателя обеспечивать надлежащее содержание и использование указанных объектов в соответствии с их целевым назначением, а также выполнение иных устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств;

2) обязательство покупателя по соблюдению установленных в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера (если интерьер относится к предмету охраны), выполнение в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия и заключение договора о выполнении указанных требований;

3) обязательство покупателя по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, в соответствии с охранным

обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а при отсутствии данного охранного обязательства - с иным охранным документом, предусмотренным пунктом 8 статьи 48 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Вместе с тем, указанные нормы ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» содержат общие требования ко всем собственникам объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, устанавливаемые в целях обеспечения сохранности указанных объектов.

В свою очередь в силу п. 1 ст. 47.6 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования к собственнику конкретного объекта культурного наследия определяются охранным обязательством, утверждаемом органом государственной власти, которое должно содержать следующие требования:

1) к сохранению объекта культурного наследия в соответствии со статьей 47.2 указанного Федерального закона;

2) к содержанию и использованию объекта культурного наследия в случае угрозы ухудшения его состояния в соответствии с пунктом 4 статьи 47.3 указанного Федерального закона;

3) к обеспечению доступа к объекту культурного наследия в соответствии со статьей 47.4 указанного Федерального закона;

4) к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если ее размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5) к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия в соответствии со статьей 27 указанного Федерального закона и в сроки, указанные в акте технического состояния объекта культурного наследия, предусмотренном пунктом 2 статьи 47.2 указанного Федерального закона.

В отсутствие сведений о требованиях установленных охранным обязательством в отношении конкретного объекта культурного наследия у потенциального участника торгов отсутствует возможность оценить потенциальный объем расходов на содержание такого объекта, и, как следствие, не позволяет принять решение об участии в торгах.

При этом, несмотря на отсутствие в сообщении о проведении торгов сведений о требованиях, установленных охранным обязательством в отношении продаваемого объекта культурного наследия, от участника торгов требуется совместного с заявкой на участие в торгах представить обязательство участника открытых торгов исполнять условия конкурса.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что потенциальный участник торгов при подаче заявки обязан до раскрытия сведений о требованиях к содержанию продаваемого объекта культурного наследия предоставить обязательство их соблюдения, что фактически вводит их в заблуждение относительно возможности принять участие в торгах.

Следовательно, в сообщении о проведении торгов в нарушение п. 10 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» отсутствуют сведения о конкретных обязательствах собственника продаваемого объекта культурного

наследия, что не позволяет потенциальным покупателям принять решение об участии в торгах и влечет необоснованное ограничение конкуренции.

4. Допущенные организатором торгов нарушения являются основанием для признания торгов недействительными.

В соответствии с п. 1 ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Как разъяснил Президиум ВАС РФ в п. 1 Информационного письма от 22 декабря 2005 г. № 101, лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством. Нарушения порядка проведения торгов не могут являться основаниями для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

С учетом правила, установленного названной нормой права, для признания оспариваемых торгов недействительными необходимо наличие в совокупности двух обстоятельств:

- 1) проведение торгов с нарушением правил, установленных законодательством;
- 2) нарушение установленных правил проведения торгов повлекло нарушение прав и законных интересов истца.

Как было указано выше, организатор торгов при проведении торгов по продаже имущества должника допустил следующие нарушения законодательства о банкротстве:

- 1) размер задатка за участие в торгах является завышенным и не отвечает его обеспечительной функции, предусмотренной ст.ст. 329, 380 ГК РФ;
- 2) сообщение о проведении торгов содержит требование о представлении участниками документов, не предусмотренных п. 11 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;
- 3) условия конкурса не являются в достаточной степени определенными и вводят потенциальных участников торгов в заблуждение относительно возможности принять в них участие, что противоречит п. 10 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Вместе с тем, заявитель, подавший заявку на участие в оспариваемых торгах, имеет законный интерес в их проведении в соответствии с положениями законодательства о банкротстве. В свою очередь неправомерное предъявление дополнительных требований к участникам торгов, а также сокрытие информации об обязательствах победителя торгов в отношении продаваемого объекта, влечет нарушение права и законных интересов заявителя.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что имеется совокупность обстоятельств, предусмотренных ст. 449 ГК РФ, для признания оспариваемых торгов недействительными.

Таким образом, допущенные организатором торгов нарушения процедуры проведения торгов ограничивают доступ к участию в оспариваемых торгах, что нарушает права заявителя как участника торгов и является основанием для признания торгов недействительными в силу ст. 449 ГК РФ.

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 329, 380, 449 ГК РФ, ст.ст. 125, 126 АПК РФ,

ПРОШУ СУД:

1. Признать недействительными торги в форме конкурса с открытого по составу участников с закрытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Таала» (ИНН 7730023814, ОГРН 1027700075875) в составе лота №1 (сообщение в ЕФРСБ № 5715589 от 13.11.2020 г.).

2. Обязать организатора торгов ООО «Бизнес клуб «ИМПЕРИУМ» (ИНН 7709858320, ОГРН 1107746597408) опубликовать новое сообщение о проведении торгов в форме конкурса с открытого по составу участников с закрытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Таала» (ИНН 7730023814, ОГРН 1027700075875) в составе лота №1, соответствующее требованиям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Приложения:

1. Копия документа, подтверждающего уплату государственной пошлины, в 1 экз.
2. Копия документа, подтверждающего направление заявления иным лицам, участвующим в деле, в 1 экз.
3. Копия сообщения в ЕФРСБ № 5715589 от 13.11.2020 г., в 1 экз.
4. Копия заявки на участие в торгах, в 1 экз.
5. Копия сообщения о принятии заявки на участие в торгах, в 1 экз.
6. Копия доверенности на представителя, в 1 экз.

С уважением,
представитель К

_____ /