

**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12

адрес электронной почты: [9aas.info@arbitr.ru](mailto:9aas.info@arbitr.ru)адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****№ 09АП-34985/2023**

г. Москва  
24 июля 2023 года

Дело № А40-79815/17

Резолютивная часть постановления объявлена 18 июля 2023 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 24 июля 2023 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Григорьева А.Н.,

судей Дурановского А.А., Гаждур О.В.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Ярахтиным А.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

Преловой Н.С.

на определение Арбитражного суда г. Москвы от 28.04.2023 по делу №А40-79815/17, об отказе в удовлетворении заявления о признании недействительными торгов, по делу о несостоятельности (банкротстве) Кредитной организации АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (АО) (ИНН 7736017052, ОГРН 1027739265355),

при участии в судебном заседании:

Трошина Е.С. лично, паспорт РФ победитель торгов,

от Трошиной Е.С. – Зубкова М.И. по устной доверенности,

от Преловой Н.С. – Капитонова И.А. по доверенности от 14.04.2023,

от ГК «АСВ»- Чаплыгина И.Е. по доверенности от 0.12.2022,

от АО «Российский акционерный дом» Голованова Н.А. по доверенности от 01.01.2023.

Иные лица, не явились, извещены,

**УСТАНОВИЛ:**

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 07.06.2017 признана несостоятельным (банкротом) Кредитная организация АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (АО). Функции конкурсного управляющего АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (АО) (далее также Банк) возложены на Государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов», о чем опубликовано сообщение в газете «Коммерсантъ» №107 от 17.06.2017.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 28.04.2023 отказано в удовлетворении требований Преловой Н.С. о признании недействительными торгов по продаже имущества Банка от 20.12.2022 № РАД-313055 и договора купли-продажи, заключенного по результатам торгов, а также об обязанности заключить договор купли-продажи с заявителем.

Не согласившись с принятым судебным актом, Прелова Н.С. обратилась в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить определение и принять новый судебный акт об удовлетворении требований Преловой Н.С.

В судебном заседании представитель Преловой Н.С. доводы апелляционной жалобы поддержала. Представители ГК «Агентство по страхованию вкладов», АО «Российский акционерный дом», Трушиной Е.С. и сама Трушина Е.С. возражали.

Иные лица, участвующие в деле, уведомленные судом о времени и месте слушания дела, в том числе публично, посредством размещения информации на официальном сайте в сети Интернет, в судебное заседание не явились, в связи с чем, апелляционная жалоба рассматривается в их отсутствие, исходя из норм ст. 156 АПК РФ.

Рассмотрев дело в порядке статей 156, 266, 268 и 270 АПК РФ, изучив материалы дела, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о наличии оснований для отмены обжалуемого судебного акта в соответствии с ч. 1 ст. 270 АПК РФ.

В силу положений ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и ст. 223 АПК РФ дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

Как следует из материалов дела, 05.03.2019 между должником и АО «Российский аукционный дом» заключен договор о проведении торгов.

АО «Российский аукционный дом», действующее на основании договора с АКИБ «Образование», конкурсным управляющим является ГК «Агентство по страхованию вкладов», в период с 26.07.2022 по 02.09.2022 осуществляло прием заявок для участия в электронных торгах в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений по цене приобретения имущества финансовой организации.

Предметом Торгов являлось следующее имущество:

Лот 1 - Квартира - 36 кв. м, адрес: г. Тверь, ш. Петербургское, д. 107, кв. 5, кадастровый номер 69:40:0100075:649, ограничения и обременения: в квартире зарегистрированы 2-ое гр-н. - 1 977 100,00 руб.

Прелова Н.С. 09.11.2022 подала заявку на участие в торгах по цене 1.779.390,00 рублей, которая была отклонена.

Далее 16.12.2022 была повторно подана заявка по цене 1.570.000,00 рублей.

20.12.2022 АО «Российский аукционный дом» подвело итоги торгов, сообщило о результатах проведения торгов посредством публичного предложения, (сообщение 02030142422 в газете АО «Коммерсантъ» №132(7333) от 23.07.2022) на электронной площадке АО «Российский аукционный дом», по адресу в сети интернет: [bankruptcy.lotonline.ru](http://bankruptcy.lotonline.ru), проведенных с 15.12.2022 по 21.12.2022 по лоту 1 - победитель Торгов – Трушина Елена Сергеевна (ИНН 026207035821), предложенная победителем цена – 1 697 713,00 руб.

Заявитель полагает, что ее первоначальная заявка была отклонена необоснованно, в связи с чем неверно подведены итоги торгов.

В соответствии с п. 3 ст. 447 ГК РФ в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

В соответствии со ст. 447 ГК РФ, договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов с лицом, выигравшим торги. Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Торги могут быть признаны недействительными в случае, если были допущены существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи (ст. 449 ГК РФ).

Как следует из разъяснений, изложенных в п. 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", 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.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в п. 5 Информационного письма от 22.12.2005 N 101 "Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства", основанием признания публичных торгов недействительными могут являться только существенные нарушения, оказавшие влияние на результат торгов.

Оспаривать действительность торгов по продаже имущества несостоятельного должника имеют право не любые субъекты гражданских прав, а только лица, полагающие, что они без законных оснований не были допущены к участию в торгах, либо были необоснованно исключены из участников торгов, либо незаконно не признаны победителями торгов, а также конкурсные управляющие и конкурсные кредиторы, при условии допущенных нарушений прав и законных интересов должника, в том числе и порядка проведения торгов.

Таким образом, оспаривать действительность торгов по продаже имущества несостоятельного должника имеет право заинтересованное лицо при условии допущенных нарушений его прав и законных интересов, в том числе и нарушений порядка проведения торгов.

В соответствии с п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая им для этих целей специализированная организация.

Организатор торгов выполняет следующие функции: публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов; принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия; определяет участников торгов; осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия; определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов;

представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

В соответствии с п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве, заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);

фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);

номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Абз. 6 п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой

заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий.

В соответствии с абз. 19 п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящей статьей.

Судом установлено, что Преловой Н.С. в сведениях о наличии или отсутствии заинтересованности по отношению к должнику указано «да, проживаю в данной квартире». Указанное в заявке, не позволяет с должной степенью определенности сделать вывод об отсутствии заинтересованности, соответственно, организатор торгов правомерно отклонил заявку.

Суд апелляционной инстанции не может согласиться с данным выводом ввиду следующего.

Указание в заявке сведений, предусмотренных в абз. 6 п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве, направлено на обеспечение открытости и прозрачности торгов по продаже предприятия (имущества) должника, в том числе в части информации о возможной заинтересованности должника, кредиторов, внешнего управляющего как организатора торгов по отношению к тому или иному участнику торгов (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 22.03.2012 N 520-О-О).

Законодательно установлено, что допустимо как наличие заинтересованности, так и ее отсутствие для участия в торгах. При этом форма указания таких сведений (конкретные формулировки) не установлена. Следовательно, раскрытие факта о заинтересованности носит исключительно информационный характер для третьих лиц, что следует из п. 15 ст. 110 Закона о банкротстве, а не для отклонения заявки. (Определение Верховного Суда РФ от 28.08.2018 N 302-КГ18-12241 по делу N А19-25564/2017).

В силу своего понимания данного раздела заявки, Прелова Н.С., посчитала необходимым указать организатору торгов причину такой заинтересованности, как проживание в квартире, поскольку изначально рассчитывала на преимущественное право покупки спорной квартиры как собственник жилья по договору купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2014, приобретенного по кредитному договору с АК Инвестиционный Банк «Образование» от 29.04.2014 №354.

Указание в разделе о наличии или отсутствии заинтересованности по отношению к должнику «да, проживаю в данной квартире», позволяет с достаточной степенью определенности сделать вывод о том, что участник торгов заинтересован в покупке квартиры, поскольку проживает в ней.

Будучи профессиональным участником гражданских правоотношений в отличие от Преловой Н.С., Организатор торгов должен был допустить Прелову Н.С. к участию в торгах при таком характере изложения сведений в заявке как «да, проживаю в данной квартире» применительно к положениям пункта 15 статьи 110 Закона о банкротстве.

Подобные действия Организатора торгов (оценка характера изложения сведений в заявке на предмет наличия или отсутствия заинтересованности) выходят за пределы его компетенции.

Сообщением Преловой Н.С. сведений в заявке от 09.11.2022 «да, проживаю в данной квартире» достигнута главная цель - обеспечение открытости и прозрачности для торгов, т.е. подтвердила сведения, опубликованные самим же Организатором торгов в сообщении №9794460, размещенном на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ), о том, что «в квартире зарегистрированы 2-ое гр-н» (приобщено к материалам дела).

Данное сообщение о продаже квартиры – «36 кв. м, адрес: г. Тверь, Петербургское ш., д.107, кв. 5, кадастровый номер 69:40:0100075:649, ограничения и обременения: в квартире зарегистрированы 2-е гр-н» размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru/>.

Суд апелляционной инстанции полагает, что организатор торгов, опубликовавший данное сообщение, в котором содержались сведения об адресе объекта соответствующего

адресу подателя заявки, и об обременениях, необоснованно ссылается на то, что указанное в заявке не позволяет с должной степенью определенности сделать вывод об отсутствии заинтересованности.

При этом суд учитывает, что Закон о банкротстве даже не содержит запрета на участие в торгах лиц, заинтересованных по отношению к должнику или конкурсным кредиторам при условии, что в заявке такого лица раскрыты сведения о наличии и о характере подобной заинтересованности заявителя.

Заявка Преловой Н.С. от 09.11.2022 не содержала недостоверных сведений, не нарушала права третьих лиц на открытое и конкурентное приобретение имущества должника, а значит не могла быть признана Организатором торгов несоответствующей требованиям законодательства о банкротстве.

Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах (пункт 14 статьи 110 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 11 статьи 110 Закона о банкротстве заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

В силу пункта 12 статьи 110 названного Закона решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов.

Организатор торгов принимает решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах в случае, если заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с данным Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов; представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны; поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Суд учитывает довод апелланта о том, что организатор торгов как профессиональный участник гражданских правоотношения, приняв во внимание сведения, опубликованные в сообщении № 9794460, размещенном на сайте ЕФРСБ, о наличии в отношении реализуемой квартиры ограничения и обременения: «в квартире зарегистрированы 2-е гр-н», не должен был отклонять заявку на основании неоднозначности формулировки.

Реализация имущества в процедурах банкротства путем проведения торгов обусловлена целью максимального и пропорционального удовлетворения требований кредиторов, которая достигается путем привлечения к торгам наибольшего числа участников и продажи имущества по наиболее высокой цене и минимизацией издержек на организацию и проведение торгов.

Лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством.

Основаниями для признания проведенных торгов недействительными является совокупность двух обстоятельств: нарушение норм закона при проведении торгов и нарушения прав и законных интересов лица, оспаривающего такую сделку.

Прелова Н.С. доказала оба указанных обстоятельства: 1) необоснованное отклонение заявки, поданной в установленный срок с соблюдением всех требований, 2) и нарушение ее прав как участника торгов, предложившего максимальную цену и законных интересов как бывшего собственника указанной квартиры приобретенной по кредитному договору с АКИБ «Образование» от 29.04.2014 №354.

Таким образом, суд приходит к выводу о нарушении прав и обязанностей заявителя при проведении торгов, а также о существенных нарушениях, оказавших влияние на результат

торгов, в связи с чем, требование о признании недействительными торгов и заключенного по результатам торгов договора подлежит удовлетворению.

Требование о признании Преловой Н.С. победителем торгов не подлежит удовлетворению, поскольку действующим законодательством не предусмотрена возможность в качестве последствия признания торгов недействительными признать победителем таких торгов какое-либо иное лицо. На торгах, признанных недействительными, не может быть выявлен победитель, что согласуется с правовой позицией, изложенной в Определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.2016 N 305-ЭС16-3457 и от 10.11.2016 N 310-ЭС16-572(2).

В силу п. 3 ч. 1 ст. 270 АПК РФ основаниями для изменения или отмены решения арбитражного суда первой инстанции несоответствие выводов суда обстоятельствам дела

Согласно п. 3 ч. 4 ст. 272 АПК РФ арбитражный суд по результатам рассмотрения жалобы на определение арбитражного суда первой инстанции вправе отменить определение полностью или в части и разрешить вопрос по существу.

Руководствуясь ст. ст. 176, 266 - 269, 270, 272 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации

### **ПОСТАНОВИЛ:**

Определение Арбитражного суда г. Москвы от 28.04.2023 по делу №А40-79815/17 отменить.

Признать недействительными торги по продаже имущества Кредитной организации АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (АО) от 20.12.2022 № РАД-313055.

Признать недействительным договор купли-продажи, заключенный по результатам торгов с Трушиной Е.С. от 20.12.2022 № РАД-313055.

В части отказа в обязанности конкурсного управляющего заключить договор купли-продажи с Преловой Н.С. определение Арбитражного суда г. Москвы от 28.04.2023 – оставить без изменения.

Постановление вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в течение одного месяца со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

А.Н. Григорьев

Судьи:

А.А. Дурановский

О.В. Гажур