

Минимизация рисков при покупке активов на торгах в банкротстве



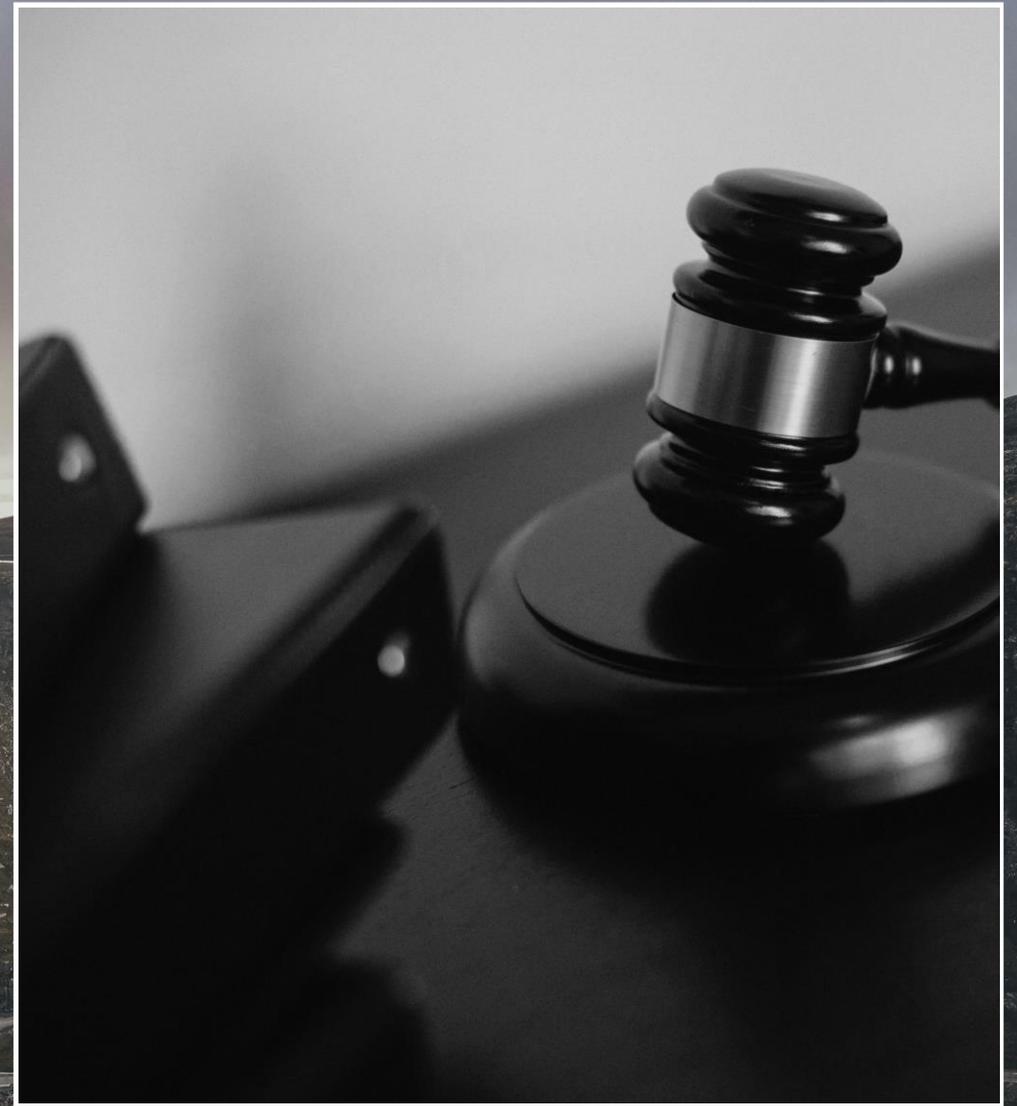
Елена Кравцова,
партнёр ProLegals

Юридические услуги ProLegals:
Управление активами.
Банкротство

- @ info@pl-aktiv.com
- +7 495 266-61-00
- Москва, пер. 4-й лесной, 4, оф. 519
- prolegals.ru

1

Общие
вопросы
покупки на
«банкротных»
торгах



Преимущества покупки активов у банкрота



Риски инвестора:

- неподтверждённые права на активы
- оспаривание сделок по неизвестным покупателю обстоятельствам
- банкротство продавца -> возврат актива в конкурсную массу

Гарантии при покупке в банкротстве:

- Права на активы подтверждены в ходе включения их в конкурсную массу
- Все возможные притязания и требования предъявлены в процедуре
- Обоснованность цены и выбора покупателя подтверждается процедурой торгов
- Сделки не могут быть оспорены по «банкротным» основаниям, кроме нарушения процедуры торгов

Риски, которые необходимо учитывать

Подробно о
конкретных
рисках и
способах их
минимизации –
в **разделе 2**
презентации

Основные риски - процедурные

Участие в торгах требует детального
знакомства с особенностями и практикой их
проведения

Квалифицированный анализ уже на начальном
этапе позволяет понять, участвовать ли в торгах,
минимизировав непредвиденные риски

Общие способы защиты прав инвестора

Предварительная подготовка

- Запросы информации у организатора торгов
- Самостоятельные осмотры имущества, получение информации

Судебная защита

- Оспаривание торгов
- Обжалование действий или бездействия управляющего
- Взыскание убытков с организатора и иных участников торгов

Постановления Президиума ВАС РФ от 24.06.2014 № 3894/14, АС ВСО от 26.04.2021 № Ф02-1397/21, АС ВВО от 05.12.2019 № Ф01-6135/19

Обращение в ФАС

- Эффективный и оперативный способ
- Но только при наличии признаков нарушения конкуренции

Определение ВС РФ от 26.04.2022 № 309-ЭС21-27706

2

Риски при покупке на торгах и способы их минимизации



1. Нарушения в формировании лотов

РИСКИ

Позиция ВС РФ: лоты должны быть сформированы для привлечения макс. числа покупателей

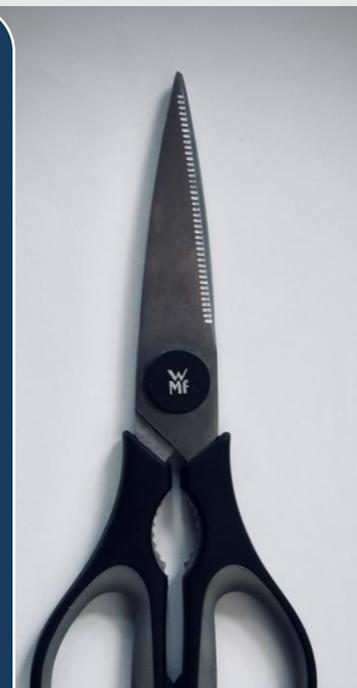
Частые нарушения: объединение разнородного имущества, искусственное дробление функционально связанного имущества

Оспаривание чаще всего от кредиторов или контролирующих должника лиц

МИНИМИЗАЦИЯ

Контроль дела о банкротстве, проверка порядка утверждения кредиторами положения о торгах и начальной цены

Признание незаконными действий управляющего, даже при утверждении порядка кредиторами (см. *Определение ВС РФ от 07.02.2019 № 305-ЭС16-15579*)



П. 22 Обзора, утв. Президиумом ВС РФ 26.04.2023; Определения ВС РФ № 305-ЭС21-21247, № 305-ЭС16-15579, № 305-ЭС16-13381(4); Постановление 18ААС от 11.10.2023 по делу № А07-21746/2018

2. Соблюдение процедуры торгов

РИСКИ

Сроки публикации сообщения о торгах, подачи заявок определяются ст. 110 ФЗОБ или положением о торгах (утв. залоговым кредитором, собранием кредиторов или судом)

Признаются ограничивающими круг участников требования представить дополнительные документы с заявкой

МИНИМИЗАЦИЯ

Правовые позиции:

- Не всякое нарушение влечёт недействительность торгов, только значительное
- Если участник, оспаривающий торги, успел подать заявку, суды часто не отменяют торги, несмотря на нарушение сроков



*П. 5 Информационного письма
Президиума ВАС РФ от
22.12.2005 № 101*



3. Преимущественные права

РИСКИ

Сельхозпроизводители (ст. 179 ФЗОБ), доли в ООО (ст. 21 ФЗ об ООО), земля (ч. 3 ст. 35 ЗК), общая собственность (ст. 250 ГК), в т.ч. супруга должника (Определение ВС РФ от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343)

NB: Особый порядок для общей собственности на жильё – Постановление КС РФ от 16.05.2023 № 23-П

Разный порядок и правовые последствия

МИНИМИЗАЦИЯ

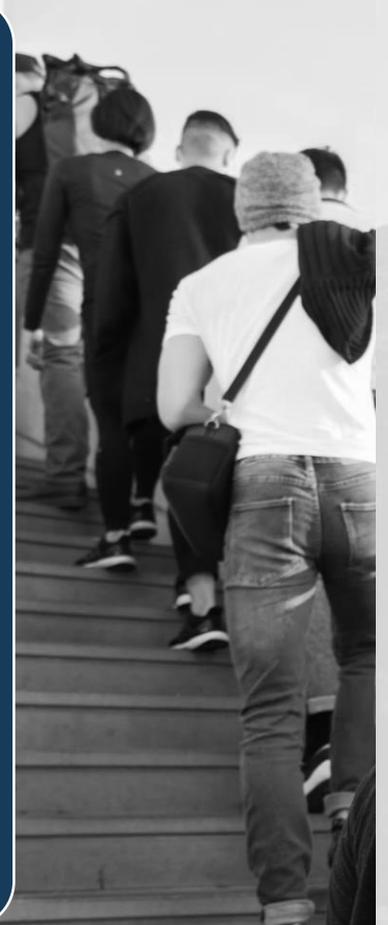
Заранее истребовать документы о наличии преимущ. прав

Собирать данные из открытых источников

Контролировать процедуру

Требовать возмещения убытков, если в извещении не было информации о лице с преимущ. правом

NB: Это не основание для недействительности торгов!



4. Торги неуполномоченным лицом

РИСКИ

Организатором торгов выступает арбитражный управляющий или специализированная организация

Если полномочия управляющего прекращены (освобождение, отстранение) – он не вправе проводить торги и они могут быть оспорены

МИНИМИЗАЦИЯ

Следить за полномочиями управляющего в деле о банкротстве в течение всего периода торгов



Определение ВС РФ от 11.08.2017 № 306-ЭС16-1872; Постановления АС СКО от 14.04.2023 № Ф08-3118/23, АС ЦО от 25.01.2023 № Ф10-1073/21, АС ВВО от 27.03.2023 № Ф01-4318/22

5. Недопуск участников к торгам

РИСКИ

С иском о признании недействительными торгов могут обращаться в т.ч. лица, которым было отказано в участии в торгах

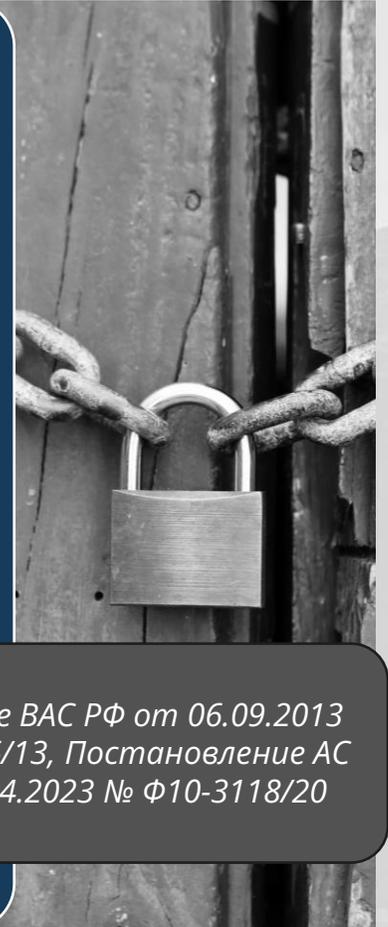
NB: Отследить отказы по всем причинам (например, в связи с отказом в регистрации на площадке) практически невозможно!

МИНИМИЗАЦИЯ

Участие в судебном процессе по оспариванию торгов (на что имеют право все участники), оценка правомерности требований, наличия доказательств, реальности намерений участвовать



Определение ВАС РФ от 06.09.2013
№ ВАС-11566/13, Постановление АС
ЦО от 06.04.2023 № Ф10-3118/20



6. Злоупотребления механизмом торгов

РИСКИ

Часто встречающиеся недобросовестные действия:

- подача множества заявок с повышением цены в отсутствие последовательных заявок других участников
- множество ставок с отказом от договора и передачей права на его заключение
- крайне незначительное превышение цены победителя над следующим участником
- и т.п.

МИНИМИЗАЦИЯ

Отслеживать соблюдение процедуры, своевременно реагировать на нарушения



П. 25 Обзора ВС РФ № 3 (2018) (утв. 14.11.2018); Определения ВС РФ от 27.11.2017 № 306-ЭС17-10491, от 22.03.2018 № 308-ЭС17-19467, от 21.09.2023 № 308-ЭС22-17506(4 5); Постановление АС УО от 26.04.2022 № Ф09-1857/22



7. Продажа жилья «с жильцами»

РИСКИ

Категории граждан, права пользования жилым помещением которых следуют за проданным имуществом:

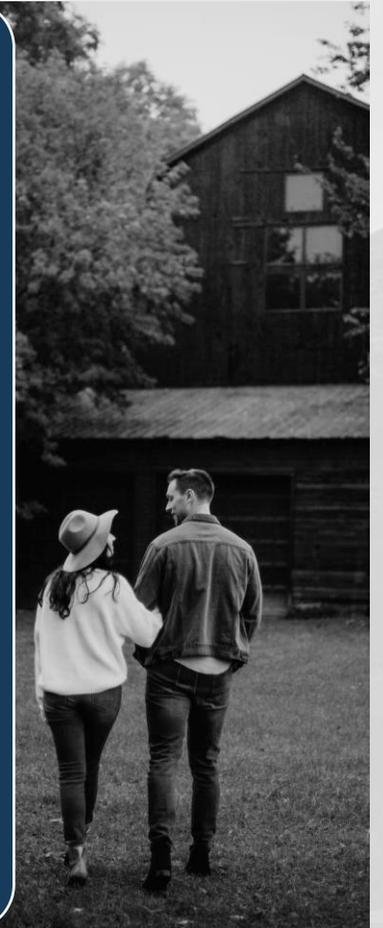
- завещательный отказ (ч. 2 ст. 1137 ГК РФ)
- дети под опекой, попечительством или без попечения родителей (ч. 4 ст. 292 ГК РФ)
- получатели ренты (ст. 34 ЖК РФ)

Прекращение прав возможно только если они добровольно сменят место жительства

МИНИМИЗАЦИЯ

Истребование и проверка информации

При отсутствии в публикации о торгах информации о данных лицах торги могут быть признаны недействительными, организатор торгов или управляющий (в зависимости от вины) обязан возместить убытки



8. Обеспечительные меры

РИСКИ

В случае проведения торгов в период действия обеспечительных мер в виде запрета продажи или приостановки торгов такие торги могут быть признаны недействительными

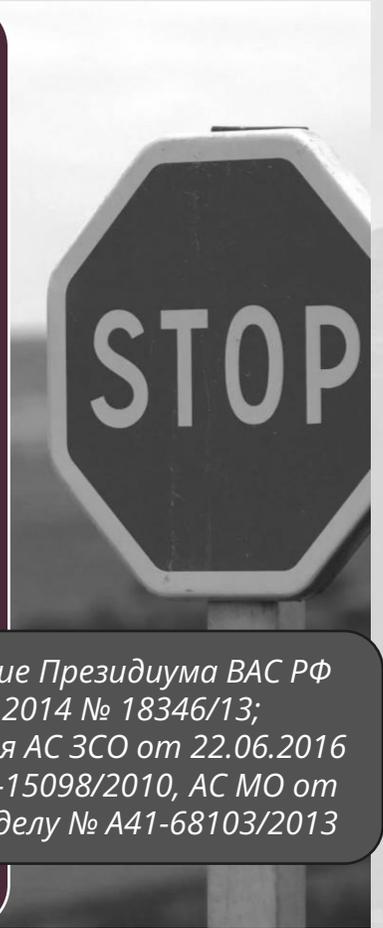
МИНИМИЗАЦИЯ

В постоянном режиме проверять информацию по делу о банкротстве, направлять запросы организатору торгов

В ряде случаев суды признают покупателя добросовестным со ссылкой на отсутствие у него информации об обеспечительных мерах



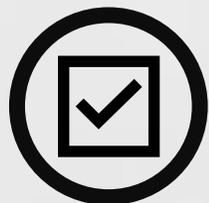
*Постановление Президиума ВАС РФ от 15.04.2014 № 18346/13;
Постановления АС ЗСО от 22.06.2016 по делу № А45-15098/2010, АС МО от 19.04.2016 по делу № А41-68103/2013*



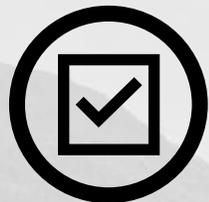
3

**Чек-лист для
инвестора в
«банкротные»
активы**

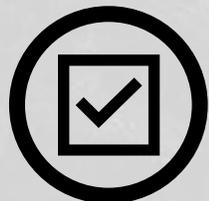




Анализируем специфику предмета / процедуры торгов



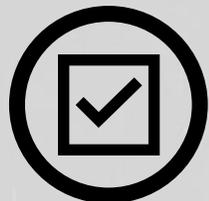
Запрашиваем / получаем всю доступную информацию



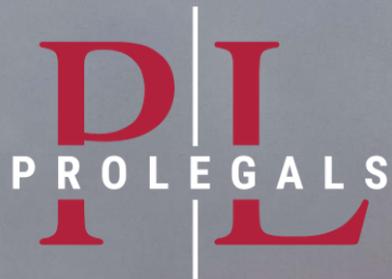
Принимаем решение о целесообразности участия



Постоянно контролируем соблюдение процедуры



Оперативно реагируем на нарушения



Юридические услуги ProLegals: Управление активами. Банкротство

- @ info@pl-aktiv.com
- +7 495 266-61-00
- Москва, пер. 4-й лесной, 4, оф. 519
- prolegals.ru



Елена Кравцова,
адвокат, партнёр,
руководитель
направления

- @ kravtcova@pl-aktiv.com
- +7 906 781-58-96