

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению жалобы <.....>, в составе:

Председатель Комиссии:

Яковлев П.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

Асташенкова Е.И. – начальник отдела контроля органов власти,

Дубовикова Е.В.– заместитель начальника отдела контроля органов власти,

Клименко И.В. –заместитель начальника юридического отдела,

в присутствии:

представителя организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «Сатурн» ИП Рощина М.М. – Герасимовой А.Е. по доверенности,

заявителя - <.....>, представителя заявителя – Мамуковой В.В. по доверенности,

в соответствии с ч.16, ч.17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу <.....> (вх.№13996 от 24.09.2012) на действия конкурсного управляющего ООО «Сатурн» ИП Рощина М.М. при проведении открытых торгов по продаже имущества должника ООО «Сатурн» по лоту №11: Квартира, назначение-жилое, этаж 1, общая площадь 60,8 кв.м., кад. (усл.) №78-78-01/0330/2007-163, адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Пражская, д.17, корп. 1, кв.2 (далее – объект недвижимости), (Извещение №77030590948, протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту №11 от 04.09.2012), выразившиеся в предложении победителю торгов к заключению договор купли-продажи не соответствующий по содержанию проекту договора купли-продажи объекта недвижимости, опубликованному с извещением о торгах на сайте электронной площадки, а также в уклонении от заключения договора по итогам торгов на условиях, установленных в извещении о торгах.

УСТАНОВИЛА:

Конкурсным управляющим ИП Рощиным М.М. на сайте <http://utender.ru/> в сети «Интернет» (Извещение №77030590948) проводились повторные открытые торги в форме аукциона с открытой формой предоставления предложений о цене по продаже имущества ООО «Сатурн», по Лоту №11: Квартира, назначение-жилое, этаж 1, общая площадь 60,8 кв.м. кад.(усл.) №78-78-01/0330/2007-163, адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Пражская, д.17, корп. 1, кв.2 (далее – объект недвижимости), (протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту №11 от 04.09.2012).

Окончание торгов по данному лоту произошло в 12-30 «04» сентября 2012г.

Победителем торгов признан <.....>.

Аукцион проводился в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития от 15 февраля 2010г. №54.

В Комиссию поступило ходатайство ИП Рощина М.М. от 01.10.2012 о передаче материалов рассмотрения жалобы для рассмотрения в Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москва, на основании п.3.5 «Административного регламента ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации», утвержденного Приказом от 25.12.2007 №447 в связи с тем, что Санкт-Петербург не является ни местом совершения нарушения, ни местом нахождения (жительства) лица, в отношении которого подается заявление.

Комиссия рассмотрела заявленное ходатайство и выявила следующее:

- решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.04.2011 по арбитражному делу №А56-40557/2010 общество с ограниченной ответственностью «Сатурн», место нахождения: 190000, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 78, лит. А, ОГРН 1057810459090, признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство; конкурсным управляющим утвержден Рощин Михаил Михайлович.

- согласно договору купли-продажи, продавцом объекта недвижимости является ООО «Сатурн» в лице конкурсного управляющего Рощина М.М.

Таким образом, общество-банкрот и его имущество, подлежащее продаже, находятся в Санкт-Петербурге. Конкурсный управляющий назначен Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В соответствии с п.3.5 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного приказом ФАС РФ от 25.12.2007 № 447, заявление, материалы, указывающие на признаки нарушения антимонопольного законодательства, подаются в соответствующий территориальный орган по месту совершения нарушения либо месту нахождения (жительства) лица, в отношении которого подается заявление, материалы.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России пришла к выводу, что нарушение совершено на территории Санкт-Петербурга, в связи с чем не выявила оснований для удовлетворения ходатайства.

На основании изложенного в удовлетворении ходатайства отказано.

Заявитель обжалует действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Сатурн» ИП Рощина М.М., предложившего победителю торгов - заключить договор купли-продажи не соответствующий по содержанию проекту договора купли-продажи объекта недвижимости, опубликованному с извещением о торгах

на сайте электронной площадки, а также уклоняется от заключения договора по итогам торгов на условиях, установленных в извещении о торгах.

Так, предложенный победителю торгов <.....>, для заключения договора купли-продажи отличается от размещенного на сайте договора купли-продажи по следующим пунктам:

1. «Предмет договора»: условия о переходе права собственности (п. 1.4, 1.6, 1.7 проекта) выделены в отдельную статью 4 (договора).

2. Статья 2 «Права и обязанности сторон»:

- изменены обязанности Продавца по передаче объекта недвижимости (установлены другие сроки передачи объекта недвижимости Покупателю). Вместо: «в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента полной оплаты по настоящему договору» (п.2.2.2 проекта), изменено на: «... в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.» (2.1.1 договора).

- установлена обязанность Покупателя обеспечить подачу документов в уполномоченный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, исключена обязанность Продавца осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации, в том числе по подаче всех документов.

3. Введена новая статья 5 «Расторжение договора».

4. Статья 4 «Ответственность сторон» перенумерована в статью 6, из которой исключены все формы ответственности, предусмотренные в проекте договора, такие как:

4.1 за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, стороны несут ответственность;

4.2 в случае просрочки Покупателем оплаты Имущества по сравнению с установленными сроками Продавец имеет право отказаться от исполнения настоящего договора, Покупателю возвращаются все денежные средства, за исключением ранее оплаченного задатка, полученные от него в оплату цены продажи Объекта.

4.3 в случае получения отказа в государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в связи с неисполнением обязательств Продавца по настоящему Договору, в том числе которые не могут быть устранены в кратчайшие сроки, Покупатель имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, при этом Продавец обязан вернуть денежные средства, полученные от Покупателя, в том числе, сумму задатка, в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего требования Покупателя».

Вместо указанных пунктов 4.1, 4.2, 4.3 введен один пункт 6.1 в следующей редакции: «В случае несоблюдения Покупателем сроков оплаты цены продажи недвижимого имущества (цены Договора), Покупатель на основании письменной претензии

Продавца уплачивает Продавцу пени из расчета 0,01% от цены продажи Недвижимого имущества (цены договора), указанной в п. 3.1 настоящего Договора, за каждый банковский день просрочки».

Представитель организатора торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, в подтверждение своей позиции представил запрошенные информацию и материалы, в том числе письменные объяснения.

По мнению организатора торгов, редакция договора купли-продажи направленная конкурсным управляющим в адрес победителя торгов, не изменяет существенные условия договора, содержащиеся в сообщении о проведении торгов и включенные в проект договора купли-продажи, размещенные на электронной площадке.

Договор №11 купли-продажи недвижимого имущества от 07.09.2012, подписанный конкурсным управляющим ООО «Сатурн» ИП Роциным М.М. был направлен в адрес победителя торгов 07.09.2012г. т.е. с соблюдением процедуры и сроков, предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Непосредственно сам проект договора купли-продажи, размещенный на электронной площадке, в совокупности с копией свидетельства о праве собственности и прочими документами носит информативный характер, публикации в официальном издании в соответствии со ст.28 Закона о банкротстве не подлежат, в связи с чем, не может признаваться публичной офертой.

Условия о порядке передачи имущества покупателю, включенные в редакцию договора, направленную покупателю, и не являющиеся существенными условиями договора, обусловлены обязанностью конкурсного управляющего ООО «Сатурн» действовать в целях наиболее полного обеспечения интересов кредиторов, принявших решение на собрании кредиторов ООО «Сатурн» от 06.09.2012г. (после проведения процедуры торгов - 04 сентября 2012г.) о внесении изменения в Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ООО «Сатурн». Согласно указанному решению собрания кредиторов (представлено в заседание Комиссии) передача имущества покупателю осуществляется после государственной регистрации перехода права собственности на имущество.

Рассмотрев представленные документы в части заявленных требований, заслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила изменение организатором торгов – ИП Роциным М.М. условий договора купли-продажи относительно проекта указанного договора. При этом, изменения внесены практически во все статьи договора купли-продажи, и касаются прав и обязанностей сторон, условий перехода права собственности (условий передачи объекта), условий расторжения договора, ответственности сторон, что является существенными условиями договора, содержание которых может влиять на решение потенциального покупателя об участии / неучастии в торгах.

В соответствии с п.2 ст. 437 ГК РФ содержащее все существенные условия

договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта). На основании ст. 556 ГК РФ одним из существенных условий договора купли-продажи недвижимого имущества является передача объекта недвижимости.

В соответствии с п.10 ст. 110 Закона о банкротстве проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной цифровой подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Собранием кредиторов ООО «Сатурн» 23.12.2011 году утверждено Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ООО «Сатурн», в соответствии с которым конкурсным управляющим осуществлялась подготовка к проведению открытых торгов по продаже имущества должника ООО «Сатурн», в том числе проект договора купли-продажи.

Дополнение № 2 к Предложениям о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ООО «Сатурн», на которое указал конкурсный управляющий в качестве обоснования изменения условий договора купли-продажи, утверждено Собранием кредиторов ООО «Сатурн» 06.09.2012, то есть после проведения торгов и определения победителя. В этой связи, указанные дополнения № 2 не являются основанием для изменения условий договора купли-продажи.

Таким образом, организатор торгов, конкурсный управляющий ООО «Сатурн» ИП Роцин М.М. нарушил пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве, что привело к нарушению порядка проведения торгов и как следствие, нарушению прав и законных интересов победителя торгов по Лоту №11, заявителя – <.....>, при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества - квартиры (назначение-жилое, этаж 1, общая площадь 60,8 кв.м. кад.(усл.) №78-78-01/0330/2007-163, адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Пражская, д.17, корп. 1, кв.2).

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <.....> обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов конкурсного управляющего ООО «Сатурн» ИП Роцина М.М. нарушение п.10 ст.110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) при проведении торгов по реализации имущества должника ООО «Сатурн» в форме открытого электронного аукциона, выразившееся в предложении к победителю, заключить договор купли-продажи не соответствующий по содержанию проекту договора купли-продажи объекта недвижимости, опубликованному с извещением о торгах на сайте электронной площадки, а также уклонении организатора торгов конкурсного

управляющего ООО «Сатурн» ИП Рощина М.М от заключения договора купли-продажи по итогам торгов на условиях, установленных в извещении о торгах.

3.Выдать организатору торгов - конкурсному управляющему ООО «Сатурн» ИП Рощину М.М. предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов.

Председатель комиссии

Яковлев П.В.

Члены комиссии

Асташенкова Е.И.

Дубовикова Е.В.

Клименко И.В.

*Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*

- [predpisanie\\_guliev.doc](#)