

В адрес Забайкальского УФАС России поступила жалоба (вх. <....> от 10.02.2021) <...>(далее - заявитель) на действия организатора торгов – арбитражного управляющего Поповой Е.Н. (ИНН 700202040213) – члена Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления», при проведении открытых торгов в форме публичного предложения (№ сообщения 5921827) по реализации имущества должника: - нежилого помещения общей площадью 122,40 кв.м., расположенного по адресу: г. Чита, проезд <....> площадь 122,40 кв.м. кадастровый номер 7<...>, - права аренды земельного участка с кадастровым номером 75:<...>

Так, в поступившей жалобе, среди прочего, указано следующее.

Определением Арбитражного суда Забайкальского края от 05 марта 2018 года ИП Гирина <....>), принято заявление публичного акционерного общества «Сбербанк России» о признании индивидуального предпринимателя Гириной <....> несостоятельной (банкротом), возбуждено производство по делу о банкротстве.

18.12.2020 на сайте ЕФРСБ за № 5921827 от 18.12.2020г. опубликовано сообщение о реализации имущества должника лот №1:

- нежилого помещения общей площадью 122,40 кв.м. по адресу: г. Чита, проезд Автомобильный, 40- стр. 1 площадь 122,40 кв.м. кадастровый номер <...> :32::010301:120

- право аренды земельного участка с кадастровым номером 75:32:010301:87, подтвержденное договором аренды земельного участка № 740/19 от 05.11.2019 г.

Организатор торгов Попова <....> (ИНН 700202040213, СНИЛС 033-406-983 38) регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих 12656.

Электронная площадка при проведении торгов ОАО РАД.

В силу абз.3 п.9 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника.

Информация об ограничениях (обременениях) недвижимого имущества является существенной, поэтому не указание такой информации в разделе «Сведения о лоте № 1» является нарушением порядка проведения торгов.

17 декабря 2013 между Ивановой <....> (Заимодавец) и Гириной И<....> (Заемщик) заключен договор займа (далее по тексту Договор), согласно п.1 Договора Заимодавец передает в собственность Заемщика денежные средства в сумме <....>рублей.

Пунктом 2.1 Договора предусмотрено обеспечение обязательств по возврату суммы займа, процентов за пользование займом, в форме залога.

Согласно п.2.3 Договора, залогом обеспечиваются требования Заимодавца к Заемщику по выполнению последним обязательств по настоящему договору в том объеме, который указанные требования будет иметь к моменту их удовлетворения за счет заложенной недвижимости, в т.ч.:

-по возврату основной суммы долга;

-по уплате процентов за пользование займом;

-по возмещению причиненных Заимодавцу убытков, вызванных невыполнением условий настоящего договора;

-по возмещению судебных издержек и расходов Заимодавца по обращению взыскания на предмет залога и его последующей реализации.

Согласно п.3 Договора, Заимодавец предоставляет Заемщику займ на срок 72 месяца, считая от даты фактического предоставления займа.

15 августа 2017 года Стороны подписали дополнительное соглашение к Договору, п.2.1 Договора займа изложен в следующей редакции:

Договором предусмотрено обеспечение обязательств по возврату суммы займа, процентов за пользование займом, а также убытков, причиненных Заимодавцу ненадлежащим исполнением настоящего Договора, Заемщик передает Заимодавцу, а Заимодавец принимает в залог недвижимое имущество, а также имущественные права на недвижимое имущество, право собственности на которое будет приобретено заемщиком в будущем:

-расположенное на земельном участке с кадастровым номером 75:32:010301:87 одно металлическое хранилище арочного типа ориентировочной площадью 1250 кв.м. созданное по договору подряда №2<....>-ИП-2 от 25.09.2013г. ООО Экострой, и нежилое здание сторожка общей площадью 122,4 кв.м. кадастровый номер <...> :<....> расположенное по адресу г.Чита пр.Автомобильный, д.<....>.

Расположенные на земельном участке с кадастровым номером 75:3<....> два металлических хранилища арочного типа ориентировочной площадью 1250 кв.м. созданное по договору подряда №<....>13-ИП-1от 25.09.2013г. ООО Экострой.

Право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 75:32:0<....>75:3<....>83 принадлежащие заемщику на основании договора аренды №<....>13 от 02 сентября 2013 и 8<....>2 от 19 ноября 2012г.

Решением Железнодорожного суда города Читы от 15 мая 2018 года по делу № 2-515/2018 осуществлена государственная регистрация договора Займа

от 17 декабря 2013г. и дополнительного соглашения к нему от 15 августа 2017г., заключенные между Ивановой <....> и Гириной <....> залог нежилого здания - сторожки, общей площадью 122,4 кв.м. с кадастровым номером 75:32:010301:120 расположенная по адресу г.Чита, пр.Автомобильный, д.<....> залог права аренды земельного участка с кадастровым номером 75:32:<....> принадлежащего Гириной И.В. на основании договора аренды №9<....> от 02.09.2013г.

Доводы жалобы:

залог на нежилое здание сторожки общей площадью 122,4 кв.м. кадастровый номер <...> :3<....> расположенное по адресу г.Чита пр.Автомобильный,<....> зарегистрирован в установленном порядке, информация о наличии залога содержится в выписке из ЕГРН. Сторожка расположена на земельном участке с кадастровым номером 75:<....>**Между тем, сообщение № 5921827 от 18.12.2020г. о реализации имущества должника лот №1 не содержит сведения о вышеуказанном залоге на объект «сторожка».**

Обременения продаваемого имущества, не нашли отражения и в проекте договора купли-продажи имущества, который опубликован на электронной площадке и размещен организатором торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Таким образом, сведения об обременениях в отношении объекта недвижимости организатором торгов в проект договора не были внесены и описание объекта недвижимости в договоре купли-продажи сохранено в первоначальной редакции.

Поскольку в сообщении и проекте договора купли-продажи были указаны неполные сведения о наличии обременений в отношении имущества должника, это является нарушением пунктов 10 и 19 статьи 110 Закона о банкротстве, согласно которому сведения о наличии обременении имущества являются обязательным условием договора купли-продажи, выразившихся в не включении в условия договора купли-продажи и не опубликовании в проекте договора купли-продажи недвижимого имущества полных сведений о наличии обременений в отношении объектов недвижимости предприятия-должника, выставяемого на торги.

Обращаем внимание комиссии и на следующее обстоятельство, в сообщении о проведении торгов указана информация: «право аренды земельного участка с кадастровым номером 75:32:010301:87, подтвержденное договором аренды земельного участка № 740/19 от 05.11.2019г., заключенным между Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края на стороне Арендодателя и Гириной И.В. и Ивановой Л.Р., а также решением

Черновского районного суда г. Читы от 13.10.2020 г. по делу <...>0 на стороне Арендатора», при этом решение суда не прикреплено к документации.

На основании вышеизложенного заявитель просит:

1. Признать в действиях организатора торгов Поповой Елены Николаевны нарушения по организации и проведении публичных торгов имущества ИП Гириной И.В., объявленных 18.12.2020 сообщением о проведении торгов № <...>, опубликованных на сайте электронной площадки ОАО «Рад».

2. Вынести решение об аннулировании торгов в форме публичных торгов по реализации нежилого помещения общей площадью 122,40 кв.м., расположенного по адресу: г. Чита, проезд Автомобильный, <...> площадь 122,40 кв.м. кадастровый номер 75:<...> - права аренды земельного участка с кадастровым номером 75:<...>, подтвержденного договором аренды земельного участка № <...> от 05.11.2019, объявленных 18.12.2020 сообщением о проведении торгов № 5921827, опубликованных на сайте электронной площадки ОАО «Рад».

Рассмотрение жалобы назначено **на 19 февраля 2021 года в 15 часов 30 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы по существу (в том числе заключение договора).

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, обязан представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, заявки на участие в конкурсе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в торгах, приказ о создании конкурсной комиссии, аудио запись и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

До рассмотрения жалобы по существу, в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, о том, что Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 настоящей статьи.

Возражение на жалобу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Адрес сайта антимонопольного органа, на котором размещена информация о поступлении жалобы: **zab.fas.gov.ru**.

Обеспечение явки на заседание Комиссии по рассмотрению дела в назначенную дату и время с учетом сложившейся в регионе санитарно-эпидемиологической ситуации.

1. направление ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие лиц, участвующих в деле;
2. **уведомление в Забайкальское УФАС России о возможности рассмотрения дела с использованием систем видео-конференц-связи или программ, обеспечивающих голосовую видеосвязь посредством сети «Интернет». В случае направления такого уведомления, при необходимости Управлением будет выслана инструкция по подключению.**

О принятом решении надлежит сообщить Забайкальское УФАС России в течение 3 рабочих дней с момента получения настоящего письма с указанием идентификационных сведений (логин, иное), позволяющих осуществить подключение посредством систем видео-конференц-связи. Ответ просим также направить по электронной почте: **to75@fas.gov.ru**.

Одновременно сообщаем, что независимо от формы участия в заседании Комиссии УФАС России, все письменные пояснения и документы будут всесторонне изучены и учтены при рассмотрении дела.

Явка представителей сторон с надлежащим образом оформленными доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна (при себе иметь документы, удостоверяющие личность, оригинал и заверенную копию доверенности).

Копии представляемых документов должны быть надлежаще заверены.

Согласно части 1 статьи 25 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны представлять в антимонопольный орган (его должностным лицам) по его мотивированному требованию в установленный срок необходимые антимонопольному органу в соответствии с возложенными на него полномочиями документы, объяснения, информацию соответственно в письменной и устной форме (в том числе информацию, составляющую коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну), включая акты, договоры, справки, деловую корреспонденцию, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой записи или в форме записи на электронных носителях.

Одновременно напоминаем, что в соответствии с частью 5 статьи 19.8 КоАП РФ непредставление или несвоевременное представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, за исключением случаев, предусмотренных частями 3, 4 и 7 настоящей статьи, а равно представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган заведомо недостоверных сведений (информации), за исключением случаев, предусмотренных частью 8 настоящей статьи - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.