

## РЕШЕНИЕ

ДЕЛО №

13385/04-2016

г.

Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена "25" июля 2016 г.

В полном объеме решение изготовлено "27" июля 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб по ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в составе:

- председатель
- зам. руководителя управления К.Ю.Попов,
- члены
- начальник отдела М.С. Степанова;
  - ведущий специалист-эксперт Г.И.Меннибаева;

рассмотрев дело №13385 /04-2016 по жалобе ООО «Пассаж-Бурятия» на действия конкурсного управляющего ООО «МНПО «Байкалфарм» Умеркина Д.И. (432066, Ульяновская область, г. Ульяновск, а/я 6334) при заключении договора купли-продажи имущества должника ООО «МНПО «Байкалфарм» по статье 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон «О защите конкуренции»),

в присутствии

- конкурсный управляющий Умеркин Д.И., паспорт (решение Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 26.08.2014 по делу №А20-2405/2014)

### УСТАНОВИЛА:

В Ульяновское УФАС России 14.07.2016 поступила жалоба ООО «Пассаж-Бурятия»,

перенаправленная УФАС России по Кабардино-Балкарской Республике на действия конкурсного управляющего ООО «МНПО «Байкалфарм» Умеркина Д.И. при заключении договора купли-продажи имущества должника ООО «МНПО «Байкалфарм».

В жалобе указано, что согласно Протоколу №12540-ОТПП/1 (далее Протокол) от 28.03.2016 о результатах торгов с открытой формой представления предложений о цене в форме открытого аукцион по продаже имущества ООО «МНПО «Байкалфарм» победителем торгов по Лоту №1 признано ООО «Пассаж-Бурятия». Заявитель в установленный срок представил заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника в размере 112965200 руб., которая не ниже начальной цены продажи имущества должника. В соответствии с вышеуказанным Протоколом ООО «Пассаж-Бурятия» должно в течении 5 дней с даты получения предложения заключить и подписать договор купли-продажи имущества, составляющего Лот №1.

В течении 5 дней с даты подписания Протокола Конкурсный управляющий обязан направить Победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи соответствующего имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным Победителем торгов предложением о цене имущества (согласно п. 16 ст.110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) (далее закон о банкротстве)).

ООО «Пассаж-Бурятия» получило предложение заключить договор только 13.04.2016. К данному предложению не был приложен проект договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене, подписанный конкурсным управляющим ООО «МНПО «Байкалфарм».

Конкурсный управляющий на обращения ООО «Пассаж-Бурятия» отвечал, что победитель может воспользоваться проектом договора, размещенны на сайте электронной площадки МЭТС, проводившей открытые торги, самостоятельно заполнить его, подписать, скрепить печатью и направить в адрес конкурсного управляющего с приложением платежного документа, подтверждающего оплату задатка.

08.04.2016 ООО «Пассаж-Бурятия» отправило ценным письмом с описью вложения договор купли-продажи имущества в четырех экземплярах, подписанный со стороны покупателя. Данные договоры получены конкурсным управляющим 19.04.2016 (почтовое уведомление №66401197704430).

Подписанный с двух сторон договор купли-продажи имущества должника получен ООО «Пассаж-Бурятия» 11.05.2016. Договором предусмотрен срок для оплаты имущества в течении 30 дней с момент подписания. Согласно ГК РФ момент заключения договора определяется в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. В связи с тем, что покупатель получил акцепт 11.05.2016, ООО «Пассаж-Бурятия» считает, что срок для оплаты имущества начал исчисляться с 12.05.2016 и заканчивается 10.06.2016.

Конкурсный управляющий ООО «МНПО «Байкалфарм» 11.05.2016 опубликовал сообщение № 1071042 о том, что договор купли-продажи недвижимого имущества №1/3-П от 04.04.2016 считается расторгнутым в связи с неисполнением ООО «Пассаж-Бурятия» обязательств по оплате цены приобретаемого имущества в

течении 30 дней.

На рассмотрение жалобы представитель заявителя ООО «Пассаж-Бурятия» не явился, заявил ходатайство о рассмотрении дела в свое отсутствие.

На рассмотрении жалобы конкурсный управляющий Умеркин Д.И. поддержал доводы изложенные в письменных пояснениях представленные 22.07.2016, дополнительно пояснил, что довод ООО «Пассаж-Бурятия» о том, что конкурсный управляющий в установленный законом срок не направил в адрес ООО «Пассаж-Бурятия» предложения о заключении договора купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора не соответствует действительности, так как Протокол №12540-ТПП/1 о результатах торгов по продаже Лота №1 подписаны организатором 28.03.2016. Предложение конкурсного управляющего о заключении договора купли-продажи и Проект договора направлено в адрес ООО «Пассаж-Бурятия» 30.03.2016 по почтовой связи и электронной почтой. Указал, что договор купли-продажи недвижимого имущества № 1/3-П заключен 04.04.2016, однако ООО «Пассаж-Бурятия» в установленный Законом о банкротстве срок оплаты не произвело.

Сообщил, что 05.05.2016 ПАО «Сбербанк России» являясь кредитором ООО «МНПО «Байкалфарм», требования которого обеспечены залогом недвижимого имущества, в том числе предметом торгов, направило письмо, в котором говорилось о необходимости уведомления ООО «Пассаж-Бурятия» о незаключенности договора купли-продажи № 1/3-П от 04.04.2016 в силу положений ст. 449.1 ГК РФ в связи с неоплатой победителем торгов покупной цены. Также ПАО «Сбербанк России» потребовал продолжить реализацию имущества в соответствии с утвержденным Порядком и условиями проведения торгов по продаже имущества ООО «МНПО «Байкалфарм». Так как до 06.05.2016 оплаты по договору купли-продажи недвижимого имущества №1/3-П от 04.04.2016 произведено не было, в адрес ООО «Пассаж-Бурятия» направлено уведомление о расторжении договора купли-продажи на основании п.5.2 Договора купли-продажи недвижимого имущества №1/3-П от 04.04.2016.

Согласно ст.24 Закона о банкротстве, арбитражный управляющий в своей деятельности обязан руководствоваться законодательством РФ.

Согласно п.19 ст.110 Закона о банкротстве предусмотрено, что при продаже недвижимого имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течении тридцати дней со дня подписания этого договора.

Вышеуказанное положение закона не предусматривает возможности продления императивно установленного законодателем срока оплаты имущества либо предоставления покупателю рассрочки или отсрочки оплаты. При отсутствии оплаты имущества в установленный п.19 ст.110 Закона о банкротстве тридцатидневный срок арбитражный управляющий, действуя добросовестно и разумно, обязан принять меры по расторжению договора купли-продажи и проведению мероприятия по дальнейшей реализации имущества. Представление отсрочки (рассрочки) либо мероприятия по взысканию задолженности по заключенному в результате торгов в рамках дела о банкротстве является

нарушением законодательства о несостоятельности (банкротстве).

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к выводу о необходимости признать жалобу ООО «Пассаж-Бурятия» необоснованной.

При этом комиссия исходит из следующего.

Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 26.08.2014 по делу №А20-2405/2014 ликвидируемый должник ООО «МНПО «Байкалфапрм» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Умеркин Дамир Исхакович.

Определением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 02.12.2014 по делу №А20-2405/2014 в реестр требований кредиторов ООО «МНПО «Байкалфапрм» включены ОАО «Сбербанк России».

В соответствии со ст.138 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» ОАО «Сбербанк России» утвердил порядок и условия проведения торгов по продаже имущества ООО «МНПО «Байкалфапрм», являющегося предметом залога, в том числе недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, пр-т Автомобилистов, д.10.

07.11.2015 в газете Коммерсантъ было опубликовано сообщение о проведении торгов в форме публичного предложения по продаже недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, пр-т Автомобилистов, д.10. 10.11.2015 сообщение о торгах размещено на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru>).

Согласно Протоколу № 12540-ОТП/1 от 28.03.2016 о результатах открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества ООО «МНПО «Байкалфарм» победителем торгов по продаже имущества ООО «МНПО «Байкалфарм» посредством публичного предложения признается ООО «Пассаж-Бурятия», которое представило в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника в размере 112 965 200 руб.

Согласно п.16 ст.110 Закона о банкротстве в течении двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течении пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта договора данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

Протокол № 12540-ОТП/1 подписан организатором торгов 28.03.2016,

соответственно, пятидневный срок истекает 04.04.2016.

30.03.2016 почтовым отправлением, а также электронной почтой в адрес ООО «Пассаж-Бурятия» было направлено предложение (с проектом договора купли-продажи в формате Word) о заключении договора купли-продажи недвижимого имущества (что подтверждается почтовой квитанцией №43205497001850 и 43205497001843, а также скриншот электронной почты конкурсного управляющего ООО «МНПО «Байкалфарм» Умеркина Д.И.).

Согласно представленному скриншоту электронной почты конкурсного управляющего ООО «МНПО «Байкалфарм» Умеркина Д.И. видно, что 04.04.2016 Умеркин Д.И. направил в адрес Скуратов О.Е. подписанный договор купли-продажи. 04.04.2016 Скуратов О.Е. направил в адрес Умеркина Д.И. подписанный договор купли-продажи.

Согласно представленному скриншоту электронной почты конкурсного управляющего ООО «МНПО «Байкалфарм» Умеркина Д.И. видно, что 15.04.2016 Скуратов О.Е. направил в адрес Умеркина Д.И. подписанный договор купли-продажи. 15.04.2016 Умеркин Д.И. направил Скуратову О.Е. подписанный со своей стороны договор купли-продажи.

Договор купли-продажи недвижимого имущества с ООО «Пассаж-Бурятия» №1/3-П заключен 04.04.2016. Соответственно срок для оплаты по договору заканчивается 04.05.2016.

Согласно п.3 ст.455 ГК РФ, договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, её акцепта.

Согласно п.1 ст. 435 ГК РФ, офертой признается адресованное одному лицу или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которому будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора.

Согласно ст. 438 ГК РФ, акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным. Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

Согласно 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).

05.05.2016 ПАО «Сбербанк России», как реестровый кредитор, направило в адрес конкурсного управляющего письмо №62/327 о необходимости уведомления ООО «Пассаж-Бурятия» о расторжении договора купли-продажи №1/3-П от 04.04.2016 в силу положений ст.449.1 ГК РФ в связи с неоплатой ООО «Пассаж-Бурятия» покупной цены. Данным письмом также указано, что необходимо продолжить

реализацию имущества в соответствии с утвержденным Порядком и условиями проведения торгов по продаже имущества ООО «МНПО «Байкалфарм».

Доказательств того, что ООО «Пассаж-Бурятия» внесло оплату по договору №1/3-П, не представлено.

До 11.05.2016 оплаты по договору купли-продажи недвижимого имущества №1/3-П от 04.04.2016 произведено не было. Конкурсным управляющим ООО «МНПО «Байкалфарм» Умеркиным Д.И. в адрес ООО «Пассаж-Бурятия» направил уведомление от 11.05.2016 (согласно информации с сайта <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=D958BE06ED8F818B4EF419BEF7328618>) о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества №1/3-П от 04.04.2016 на основании п.5.2 указанного договора.

Таким образом, в действиях конкурсного управляющего ООО «МНПО «Байкалфарм» Умеркина Д.И. отсутствуют нарушения порядка заключения договора по результатам торгов, а именно Умеркиным Д.И. соблюден пятидневный срок для направления ООО «Пассаж-Бурятия» предложения о заключении договора купли-продажи недвижимого имущества, а также исполнил обязательства предусмотренные ст.110 Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Руководствуясь [статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", комиссия,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Пассаж-Бурятия» необоснованной.

Председатель комиссии

**К.Ю.Попов**

Члены комиссии

М.С. Степанова

Г.И.Меннибаева

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.