

Решение №024/10/18.1-206/2021

17 февраля 2021 года

г.Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе: (далее – Комиссия Красноярского УФАС России), рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции») жалобу ИП Хайруллиной Ю.Л. на действия организатора торгов – финансового управляющего Соломатова Д.А. при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника – Попова М.Г. (идентификационный номер на сайте ЕФРСБ 5661370, лот № 1) (далее - торги), установила следующее.

В адрес Красноярского УФАС России 01.02.2021 поступила жалоба ИП Хайруллиной Ю.Л. на действия организатора

торгов, выразившиеся в проведении торгов с нарушением законодательства Российской Федерации.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» в адрес подателя жалобы, организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы переносилось с 17:00 часов 09.02.2021 до 16:00 часов 17.02.2021 в связи с необходимостью получения от организатора торгов дополнительной информации. Жалоба рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

Жалоба рассмотрена с участием Хайруминой Ю.Л. (документ, удостоверяющий личность), представителя подателя жалобы, Соломатова Д.А. (документ, удостоверяющий личность).

Согласно жалобе от 01.02.2021 и дополнению к жалобе от 09.02.2021:

- проект договора, направленный в адрес подателя жалобы, отличается от договора, размещенного в составе документации о торгах на сайте ЕФРСБ;
- организатором торгов нарушен срок направления победителю торгов - ИП Хайруминой Ю.Л. предложения о заключении договора купли-продажи имущества, являющегося предметом торгов;
- информация о реализуемом на торгах имуществе, указанная в извещении о проведении торгов, и, представленная организатором торгов, не соответствует действительности;
- организатор торгов умышленно ввел в заблуждение подателя жалобы о состоянии имущества, реализуемого на торгах.

Организатор торгов представил возражения на доводы жалобы, из которых следует, что период с 01.01.2021 по 10.01.2021 приходился на выходные и праздничные дни, договор для подписания направлен победителю торгов электронной почтой и обычной почтовой связью 12.01.2021, получение договора подтверждено подателем жалобы в письме от 13.01.2021. В связи с этим нарушение срока направления предложения о заключении договора, по мнению организатора торгов, не допущено.

Ссылка подателя жалобы на несоответствие направленного подателю жалобы договора проекту договора, размещенному на электронной площадке, является несостоятельной в связи с тем, что подателю жалобы предлагалось подписать договор с протоколом разногласий, изложив спорные, по его мнению, пункты, в частности пункты 1.1.2, 1.3, 1.4, 2.4, 4.2.2, 6.1, в редакции, которая, по его мнению, изложена в сообщении о проведении торгов.

Сведения, имеющие значение для заключения договора, опубликованы в установленном порядке на сайте ЕФРСБ в извещении о проведении торгов.

Сведения о наличии заключенного договора аренды в отношении недвижимого

имущества опубликованы исключительно для информирования участников торгов об обременении имущества, а не для повышения привлекательности лота для возможных покупателей.

Кроме того, в пункте 3.2 проекта договора, размещенного на ЭТП МЭТС, указано: «передача имущества осуществляется в состоянии бывшем в употреблении с недостатками, которые есть по факту, покупатель с ними ознакомлен. Покупатель уведомлен, что имущество может быть не в полном объеме подключено к сетям электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. С состоянием имущества покупатель ознакомлен, претензий к техническому состоянию объектов не имеет».

Также в адрес Красноярского УФАС России поступили возражения Попова М.Г., из которых следует, что подателю жалобы, до участия в торгах, была предоставлена вся информация, подлежащая опубликованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Неиспользование подателем жалобы возможности для получения дополнительной информации о выставленном на торги имуществе, является следствием бездействия самого подателя жалобы.

Комиссия Красноярского УФАС России, рассмотрев документы, размещенные на официальном сайте, представленные организатором торгов, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила следующее.

Торги проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Частью 4 статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов, в том числе должны быть указаны сведения, предусмотренные статьей 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно части 10 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Из материалов жалобы следует, что организатором торгов в адрес подателя жалобы был направлен договор с содержанием, отличным от содержания проекта договора, размещенного на сайте ЕФРСБ, электронной торговой площадке.

Комиссией Красноярского УФАС России установлено, что договор, направленный в адрес подателя жалобы, отличается от проекта договора, размещенного на сайте ЕФРСБ, электронной торговой площадки, а именно: договор, направленный в адрес ИП Хайрулиной Ю.Л., дополнен пунктами 1.1.2, 1.3, 1.4, 2.4, в пункты 4.2.2, 6.1 внесены изменения.

Так, в пункте 1.1.2 раздела 1 «Предмет договора» договора, направленного в адрес подателя жалобы, указано: «75/100 доли в праве на земельный участок общей площадью 5551,0 кв.м. с кадастровым номером:24:50:0500154:69, адрес объекта: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, пр-т им. газеты «Красноярский рабочий», д. 30 «А», стр. 6».

Пункт 1.3 раздела 1 «Предмет договора» договора содержит: «Доля в праве собственности на земельный участок, указанный в п. 1.1.2 Договора переходит к Покупателю в соответствии со ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации».

В пункте 1.4.2 раздела 1 «Предмет договора» договора указано: «Нежилое помещение с кадастровым номером 24:50:0500154:324 частично площадью 2 977,3 кв. обременено арендой в пользу ООО «Красритейл» (ИНН 2462218044) на срок 15 лет».

Из анализа сообщения о проведении торгов следует, что извещение о проведении торгов сведения, указанные в пунктах 1.1.2, 1.3, 1.4 направленного договора, содержит. Однако, договор, размещенный на сайте ЕФРСБ, электронной торговой площадке, сведения о таком имуществе, об обременении имущества, являющегося предметом торгов, не содержит, что свидетельствует о противоречии информации, размещенной в извещении о проведении торгов, в части передаваемого имущества, информации, содержащейся в размещенном проекте договора.

Согласно пункту 2.4 раздела 2 «Цена договора и порядка расчета» договора, направленного в адрес подателя жалобы: «Для целей бухгалтерского учета и налогообложения стоимость имущества, указанного в 1.1.1 Договора составляет 59 850 000,00 рублей, стоимость имущества, указанного в п. 1.1.2 Договора 3 150 000,00 рублей».

Указанная в пункте 2.4 информация в проекте договора, размещенного на сайте ЕФРСБ, электронной торговой площадке, отсутствует, однако, к изменению предмета и условий договора, предметом которого является реализуемое на торгах имущество, не приводит.

В договоре, направленном в адрес подателя жалобы, указано:

- пункт 4.2.2: «Нести в полном объеме расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество и нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости)»;

- пункт 6.1: «Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров между собой, а в случае не достижения согласия – в Арбитражном суде Красноярского края».

В проекте договора, размещенном на сайте ЕФРСБ, электронной торговой площадке, указано:

- пункт 4.2.2: «Нести в полном объеме расходы по перерегистрации Имущества

и нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости)»;

- пункт 6.1: «Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров между собой, а в случае недостижения согласия в Арбитражном суде Красноярского края».

Из анализа вышеприведенных пунктов (4.2.2, 6.1) договора, направленного в адрес подателя жалобы, и договора, размещенного на сайте ЕФРСБ, электронной торговой площадке, следует, что ни смотря на изменение формулировок в указанных пунктах, суть исполнения обязанностей и порядка разрешения споров в договоре, направленном в адрес подателя жалобы, не изменилась от условий, изложенных в договоре, размещенном на сайте ЕФРСБ, электронной торговой площадке.

На основании вышеизложенного Комиссия Красноярского УФАС России пришла к выводу о том, что отсутствие в проекте договора, размещенного на сайте ЕФРСБ, электронной торговой площадке, сведений об имуществе (пункты 1.1.2, 1.3, 1.4 договора, направленного в адрес подателя жалобы), информация о котором содержится в извещении о проведении торгов, а также пункта 2.4, свидетельствует о том, что договор купли-продажи на имущество, указанное в извещении о проведении торгов, как того требует часть 10 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», организатором торгов на сайте ЕФРСБ и электронной торговой площадке не размещен.

Таким образом, Комиссия Красноярского УФАС России пришла к выводу о том, что, не разместив на сайте ЕФРСБ, электронной торговой площадке договор, содержащий все сведения, имеющиеся в извещении о проведении торгов, организатор торгов нарушил требования части 10 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Вместе с тем, из извещения о проведении торгов следует, что информация, указанная в дополненных пунктах договора, направленного в адрес подателя жалобы, имеется в извещении о проведении торгов, соответственно, не может быть расценена, как информация, изменяющая предмет торгов и/или условия такого договора, которая не были известна подателю жалобы до получения такого договора. Кроме того, несоответствие требований извещения о проведении торгов положениям договора, размещенного на сайте ЕФРСБ, электронной торговой площадке, организатором торгов на стадии направления победителю торгов устранены, соответственно, на правоотношения, возникающие при заключении договора по результатам торгов, не влияют. В связи с этим, необходимость выдачи организатору торгов предписания о внесении извинений в проект договора отсутствует.

Согласно части 16 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с

представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

Из материалов жалобы следует, что протокол № 58124-ОТПП/1 о результатах проведения торгов подписан и размещен на электронной торговой площадке 31.12.2020.

Таким образом, крайний срок для направления организатором торгов договора выпадает на 05.01.2021, который является праздничным выходным днем.

Статьей 193 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Таким образом, крайним днем направления организатором торгов победителю торгов - ИП Хайруллиной Ю.Л. договора является 11.01.2021.

Согласно материалам жалобы договор направлен организатором торгов в адрес подателя жалобы 12.01.2021, то есть с нарушением срока, предусмотренного в части 16 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Таким образом, направив победителю торгов договор 12.01.2021, организатор торгов нарушил требования части 16 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Вместе с тем Комиссия Красноярского УФАС России пришла к выводу о невозможности выдачи организатору предписания об устранении указанного нарушения в связи с его неустранимостью, поскольку надлежащий срок для направления договора (11.01.2021) прошел.

Согласно извещению о проведении торгов предметом торгов является: «Нежилое помещение общей площадью 3700,7 кв.м., этаж 1, по адресу: Россия, Красноярский край, г.Красноярск, пр-т им. газеты «Красноярский рабочий», зд. 30«А», строение 6, пом. 4, кадастровый номер <...> :50:0500154:324, и 75/100 доли в праве на земельный участок общей площадью 5551,0 кв.м. с кадастровым номером: 24:50:0500154:69, адрес объекта: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, пр-т им. газеты «Красноярский рабочий», д. 30 «А»,

стр. 6».

Также в извещении о проведении торгов указано, что нежилое помещение, с кадастровым номером: 24:50:0500154:324 частично, площадью 2 977,3 кв., обременено арендной в пользу ООО «Красритейл» (ИНН 2462218044) на срок 15 лет с 19.10.2020.

Согласно доводам жалобы для принятия решения об участии (неучастии) в торгах и в целях исключения возможных рисков подателем жалобы с организатором торгов была согласована дата осмотра имущества и ознакомления с документацией. При встрече организатором торгов были представлены правоустанавливающие документы на реализуемое имущество,

а также договоры, заключенные с соответствующими снабжающими организациями коммунальных и эксплуатационных услуг, в том числе:

- договор на отпуск питьевой воды и приема сточных вод, заключенный между ООО «ДОЗ-2 и К» и ЧП Пововым М.Г от 01.09.2005;
- договор на отпуск питьевой воды и приема сточных вод заключенный между ООО «ДОЗ-2 и К» и ЧП Пововым М.Г от 01.01.2007;
- акт допуска в эксплуатацию электроустановки от 17.08.2005;
- акт допуска в эксплуатацию тепловых установок и тепловых сетей от 01.02.2005;
- акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей от 12.01.2005;
- договор аренды недвижимого имущества, заключенный между ООО «Красритейл» и

Поповым М.Г. в лице финансового управляющего Соломатова Д.А. от 01.09.2020.

Также в жалобе указано, что состояние помещения, внешний вида, а также наличие вышеуказанных документов, их оформление и содержание дали достаточно оснований полагать, что имущество пригодно к эксплуатации, подключено к сетям тепло-, водо-, электронабжению и находится в состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию в целях извлечения прибыли с незначительными вложениями. Иной информации, ставившей под сомнение фактическое состояние инженерных сетей и коммуникаций, организатором торгов представлено и озвучено не было.

Из доводов жалобы также следует, что обременение, в виде договора аренды с ООО «Красритейл», имело для подателя жалобы существенное значение при принятии решения об участии в торгах.

Однако, согласно жалобе на этапе подготовки к подписанию договора купли-продажи имущества подателем жалобы была получена информация о несоблюдении арендодателем, в лице финансового управляющего, условий договора аренды, а именно:

- по состоянию на текущую дату акт приема-передачи имущества с арендатором не подписан, нежилое помещение арендатору не передано, тогда как в соответствии с условиями договора должно было быть передано в течение 10 дней с даты подписания договора аренды (п. 2.1.1);
- техническое состояние имущества не позволяет осуществить его передачу арендатору, так как арендодателем не исполнены обязанности, предусмотренные условиями договора (обеспечение тепло, водоснабжения, канализация, вентиляция и т.д.), по приведению имущества в состояние, необходимое арендатору для извлечения прибыли;
- договором аренды предусмотрены финансовые санкции в связи с

неисполнением обязанности по передаче имущества;

- существует риск расторжения договора арендатором в связи с наличием грубых нарушений условий договора со стороны арендодателя.

Также в дополнении к жалобе указано, что после признания ИП Хайруллиной Ю.Л. победителем торгов, Хайруллиной Ю.Л. стало известно (из ответа организатора торгов), что объект недвижимости в настоящее время не подключен к сетям водоснабжения.

Также подателем жалобы, после подведения итогов торгов, были привлечены специализированные организации для консультирования по вопросам в области обеспечения пожарной безопасности и теплоэнергетики для выявления и устранения возможных рисков и неисправностей. По результатам осмотров специализированные организации предоставили следующие заключения:

- компания «МегаКлимат» (специализация - обслуживание и ремонт климатической техники и инженерных систем), указала на несоответствие нормативам температурного режима в помещении ввиду несоответствия мощности установленных отопительных приборов (теповентиляторов) для данной площади (примерная стоимость дополнительного оборудования без монтажа 279 180,00 руб.);

- компания «Противопожарные технологии Аудит» (специализация- обеспечение пожарной безопасности). Заключение: Несоответствие нежилого помещения противопожарным нормам. Примерная стоимость материалов, оборудования и работ по установке пожарной сигнализации, системы пожаротушения, противопожарного водоснабжения (шкафы, рукава, огнетушители), подготовки исполнительной документации и иных работ, согласно акту обследования составляет 5 500 000,00 руб.

При этом податель жалобы не приводит аргументов, в части невозможности получения указанной в жалобе информации на этапе принятия решения об

участии в торгах. Также не указывает на те пункты документации о торгах, проекта договора, размещенного на сайте ЕФРСБ, электронной торговой площадке, которые бы противоречили информации, полученной подателем жалобы, в том числе от организатора торгов, о реализуемом имуществе после подведения итогов торгов.

Извещение о проведении торгов информации о том, что реализуемое на торгах имущество подключено к сетям тепло-, водо-, электронаснабжения, то есть информацию противоречащую, по мнению подателя жалобе, информации, полученной подателем жалобы на этапе заключения договора, не содержит.

Информация об обременении реализуемого на торгах имущества арендной в пользу ООО «Красритейл» является достоверной, подтверждается договором аренды, с которым, согласно доводам жалобы, податель жалобы был ознакомлен.

Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника регламентирует порядок реализации на торгах имущества должника, к каковым отношения по заключению договора аренды не относятся, в связи с этим довод подателя жалобы о невнесении в указанное Положение сведений об обременении является несостоятельным.

Согласно пояснениям организатора торгов договор аренды был заключен с согласия залогового кредитора. Доказательства обратного в материалах жалобы отсутствуют.

Довод подателя жалобы о том, что с момента внесения изменений в предмет торгов, в виде обременения на имущество, реализация имущества подлежала на первых, повторных торгах, а затем в форме публичного предложения, не нашел правового обоснования.

Кроме того, податель жалобы до момента признания ее победителем торгов, порядок реализации имущества не обжаловала, что может быть расценено, как то, что с порядком проведения торгов податель жалобы была согласна, порядок ей был понятен.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» Комиссия Красноярского УФАС России решила следующее.

1. Признать жалобу ИП Хайрулиной Ю.Л. обоснованной.
2. Признать организатора торгов нарушившим требования частей 10, 16 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
3. Предписание об устранении выявленных нарушений организатору торгов не выдавать.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии