

Красноярское УФАС России
Рег. номер 21107/22
зарегистрирован 21.11.2022



024/10/18.1-3173/2022

Адрес электронной почты: uksnprk@bk.ru

Организатор торгов: финансовый управляющий имуществом Сафина Руслана Рафаиловича Орлова Ольга Николаевна
Почтовый адрес: 660017, г. Красноярск, а/я 6179
тел. 8-983-166-13-30
адрес электронной почты:
orlova-bankrotstvo@mail.ru

Электронная торговая площадка:
ООО «МЭТС»
ИНН 5751039346 ОГРН 1105742000858
Юридический адрес: 302030, Орловская область,
г. Орел, ул. Новосильская, д 11, помещение 4
Адрес электронной почты: mail@m-ets.ru
Тел. 8-800-555-70-01

ЖАЛОБА

Финансовый управляющий имуществом Сафина Руслана Рафаиловича Орлова Ольга Николаевна (ИНН 245802359806, СНИЛС 028-244-642-47, почтовый адрес: 660017, г. Красноярск, а/я 6179, электронный адрес: orlova-bankrotstvo@mail.ru, тел. 8-983-166-13-30), член Ассоциации МСРО "Содействие" (ИНН 5752030226, ОГРН 1025700780071, 302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, 15, помещение 6, оф.14), действующая на основании Решения Арбитражного суда Красноярского края от 30.08.2021г.(объявлена резолютивная часть) по делу № А33-28796/2020, 19.10.2022 сообщила о проведении первых торгов в форме аукциона по продаже нежилого помещения общей площадью 597,8 кв.м., расположенного по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Маерчака, д. 45, пом. 65, кадастровый номер: 24:50:0200036:965, начальная цена продажи - 28 576 800,00 рублей.

Место проведения торгов электронная площадка ООО «МЭТС», адрес: www.m-ets.ru, номер торгов: 100217-МЭТС.

Прямая ссылка на торги: <https://m-ets.ru/generalView?id=255863202&lot=1#lot1>

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

1. Хальцев К.С. 18.11.2022 обратился к финансовому управляющему Орловой О.Н. за предоставлением документов и информации по вышеуказанному лоту. В запросе было указано на необходимость предоставления следующих имеющих значение для принятия решения об участии в торгах документы и сведения:

- Выписка из ЕГРН
- Технический / кадастровый паспорт
- Копия правоустанавливающего документа (договор купли-продажи, договор дарения, свидетельство о принятии наследства и т.п.)
- Информация о лицах, сохраняющих право пользования помещением
- Информация об обременениях и арестах, не зарегистрированных в Росреестре
- Информация о техническом состоянии помещения
- Информация об обременениях, спорах, арестах, правопритязаниях
- Фотографии, отражающие состояние помещения на данный момент
- Положение о порядке продажи
- Оценку рыночной стоимости помещения
- Копию договора аренды
- Сведения о наличии задолженности по коммунальным и иным эксплуатационным платежам
- Сведения о примерном размере ежемесячных коммунальных и иных эксплуатационных платежей

Письмом на электронную почту заявителя финансовый управляющий Орлова О.Н. направила выписку из ЕГРН на нежилое помещение и договор аренды № КрсФ/1426/22 от 01.01.22 с АО «Тандер». Иные сведения, имеющие существенное значение для принятия решения об участии в торгах, организатором торгов **не предоставлены**. Вместе с тем очевидно, что фотографии помещения или сведения о наличии задолженности, например, по взносам на капитальный ремонт (которые следуют за правом собственности на помещение), сведения о ежемесячных коммунальных и иных эксплуатационных платежах (в том числе с учетом доводов жалобы, изложенных в следующем пункте) имеют существенное значение для принятия решения об участии в торгах.

Кроме того, в силу абзаца 3 п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимся в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, **фотографирования указанного имущества** и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Вышеуказанные действия организатора торгов свидетельствуют о создании Хальцеву К.С. дискриминационных условий участия в торгах, в том числе путем отказа ему в доступе к информации о предмете торгов.

2. К сообщению о торгах организатором торгов приложен проект договора купли-продажи, по условиям которого с момента подписания настоящего договора Покупатель оплачивает все эксплуатационные расходы по содержанию Имущества (пункт 4.2.2 проекта договора).

В силу статьи 210 ГК РФ бремя содержания имущества возлагается на его собственника.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии с частью 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

При этом, как следует из сообщения о торгах, имеется действующий договор аренды с АО "Тандер", срок действия договора до 23.11.2027.

Таким образом, по условиям торгов, с даты подписания договора купли-продажи победитель торгов будет нести расходы по содержанию нежилого помещения, тогда как право на доходы от сдачи помещения в аренду победитель сможет получать только после даты государственной регистрации права собственности на помещение за победителем торгов.

С учетом того что предметом торгов является нежилое помещение, используемое под магазин «Магнит», ежемесячные эксплуатационные расходы по содержанию помещения составляют значительную сумму.

По существу, организатор торгов возложил на покупателя непредусмотренные законодательством обязанности, исполнение которых является чрезмерно обременительным для покупателя, что является ограничением доступа к участию в торгах, приводит или может привести к ограничению конкуренции, в том числе создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах. В частности, возложение на покупателя дополнительных имущественных обязанностей означает, по существу, увеличение предусмотренного законом официального имущественного порога (зататка) для участия в торгах.

На основании изложенного прошу признать мою жалобу обоснованной и выдать организатору торгов – финансовому управляющему Орловой Ольге Николаевне предписание об устранении допущенных нарушений.

Приложение (копии):

1. Выписка из ЕГРИП об ИП Хальцев К.С.
 2. Паспорт Хальцева К.С.
 3. Страница с сайта электронной площадки с о
 4. Проект договора купли-продажи нежилого п
 5. Запрос Хальцева К.С. в адрес финансового у
 6. Ответ финансового управляющего Орловой
- 