



В Управление Федеральной  
антимонопольной службы по  
Красноярскому краю

660017, г. Красноярск, М. 017

**Организатор торгов/финансовый управляющий:** Соломатов Дмитрий Александрович  
ИНН 246311951040, Почтовый адрес организатора торгов: 660000, г. Красноярск, а/я 25289  
Адрес эл. почты: sol2705@rambler.ru, № тел. +79676113000.

**Название саморегулируемой организации:** Ассоциация "Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Содействие".

**Сведения о банкротстве**

**Наименование арбитражного суда-** Арбитражный суд Красноярского края

**Номер дела о банкротстве-** А33-5249/2019

**Основание для проведения торгов-** Решение Арбитражного суда Красноярского края

**Дата введения процедуры-** 04.09.2019

**Сведения о должнике:** Попов [redacted]

**Информация о торгах**

**Тип торгов:** Открытые торги посредством публичного предложения

**Вид торгов:** Торги по банкротству

**Идентификационный номер торгов на ЕФРСБ:** 5661370

**Адрес ЭТП:** www.m-ets.ru

**Идентификационный номер на ЭТП:** 58124-ОТПП

**Дата размещения сообщения в ЕФРСБ** 27.10.2020 00:00

**Лот №1** Нежилое помещением 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: 24:50:0500154:324, 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. Нежилое помещение кадастровый номер: 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 г.

Начальная цена продажи имущества, руб. составляет 88 922 700,00 руб.

**ЖАЛОБА НА ДЕЙСТВИЯ (БЕЗДЕЙСТВИЕ)  
ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО/ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ**

В соответствии с информационным извещением №77210258217 на сайте <http://www.kommersant.ru> (опубликовано в газете "Коммерсантъ" №167(6647) от 14.09.2019, на стр. 124), о проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника: Физическое лицо - Попов [redacted] финансовый управляющий Соломатов Дмитрий Александрович, мною подана заявка на участие. Задаток 10% от начальной цены лота на каждом этапе публичного предложения 5 779 975,50 руб.

Протоколом о допуске к участию в открытых торгах 58124-ОТПП/1 от 31.12.2020 я признана победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения по лоту № 1 -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: 24:50:0500154:324, 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. Нежилое помещение кадастровый номер: 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 г.

#### **Доводы жалобы:**

1. 31.12.2020 г. в соответствии с протоколом о допуске к участию в открытых торгах 58124-ОТПП/1 от 31.12.2020 я признана победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения по лоту № 1.

05.01.2021 г. финансовым управляющим в ЕФРСБ было опубликовано сообщение о результатах проведенных торгов.

12.01.2021 г. на адрес моей электронной почты от финансового управляющего поступил проект договора купли-продажи имущества с текстом в теле письма – «*Прошу Вас проверить свои данные, подписать договор со своей стороны и выслать скан для публикации в ЕФРСБ*».

В соответствии с п. 15 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 содержания приведенной выше нормы закона следует, что обязанностью финансового управляющего было направить победителю торгов предложение о заключении договора купли-продажи имущества в срок не позднее 05.01.2021 г.

Считаем, что при указанных обстоятельствах, финансовым управляющим нарушены требования пункта 16 статьи 110 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ.

2. При ознакомлении с проектом договора направленного 12.01.2021 г. на адрес моей электронной почты было установлено, что предложенный к подписанию проект договора отличается от проекта договора, опубликованного в извещении о проведении торгов, поскольку финансовый управляющий внес изменения/дополнения в отдельные пункты в т.ч. договор дополнен п. 1.1.2., 1.3., 1.4., 2.4, внесены изменения в п. 4.2.2, 6.1.

Согласно части 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "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».*

Данная норма подразумевает, что содержание договора, заключенного по результатам Торгов будет соответствовать содержанию проекта договора, размещенного ранее на официальном сайте ЕФРСБ и на электронной площадке при проведении Торгов, в противном случае – после подведения итогов публичных процедур организатор торгов и/или финансовый управляющий вправе были бы изменять условия договоров по своему усмотрению, что противоречит смыслу публичных процедур.

В данном случае, организатор торгов владея информацией о наличии в проекте договора несоответствий и имея возможность своевременно внести изменения в проект вышеуказанного договора, размещенного на сайте ЕФРСБ и на электронной площадке (т.е. до подведения итогов Торгов), не воспользовался своим правом.

Считаю, что финансовый управляющий Соломатов Д.А. своими действиями (бездействием) в т.ч. нарушает требования пункта 3 статьи 448 Гражданского кодекса

Российской Федерации (согласно которому условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов. Действующее законодательство не предусматривает возможности одностороннего изменения условий договора, заключаемого по итогам торгов, полагаю, что предложенный к подписанию проект договора должен соответствовать проекту, указанному в извещении о проведении торгов а факт направления финансовым управляющим победителю договора, содержание которого отличается от размещенного ранее проекта договора, с учетом вышеизложенного является нарушением порядка и процедуры проведения Торгов.

3. Для принятия решения об участии в проводимых торгах и в целях исключения возможных рисков с финансовым управляющим (Соломатов Д.А) была согласована дата осмотра имущества и ознакомления с документацией. При встрече, Соломатовым Д.А. были представлены правоустанавливающие документы на реализуемое имущество, а также договоры, заключенные с соответствующими снабжающими организациями коммунальных и эксплуатационных услуг в т.ч.

- 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 г.

- 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 г.

- Акт допуска в эксплуатацию электроустановки от 17.08.2005 г.

- Акт допуска в эксплуатацию тепловых установок и тепловых сетей от 01.02.2005 г.

- Акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей от 12.01.2005 г.

- Договор аренды недвижимого имущества, заключенный между ООО "Красритейл" и Поповым М.Г. в лице финансового управляющего Соломатова Д.А. от 01.09.2020 г.

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, электронаснабжения 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, Соломатовым Д.А. представлено и озвучено не было.

Согласно опубликованной информации, нежилое помещение частично площадью 2 977,3 кв. обременено арендной в пользу ООО «Красритейл» (ИНН 2462218044) на срок 15 лет с 19.10.2020 г. **Указанное обстоятельство имело для меня существенное значение при принятии решении об участии в торгах.** Заключенный договор аренды недвижимого имущества № 09/20 от 01.09.2020 г. свидетельствовал о том, что реализуемое на торгах имущество передано Арендатору в соответствии с его условиями, что подтверждалось следующими пунктами:

- п. 1.11 *"Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение общей площадью 2977.3 м2, расположенное по адресу: г. Красноярск, пр. им. газеты "Красноярский рабочий", 30А, стр. 6 пом. 4, в состоянии позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию в целях извлечения прибыли Арендатором"*.

- п. 2.1.1. *Арендодатель «Обязан передать не позднее десяти календарных дней после подписания настоящего Договора нежилое помещение Арендатору по Акту приема-передачи (Приложение № 2 к договору), в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению в соответствии с условиями Договора, в состоянии, соответствующим действующему законодательству РФ...»*

- п. 2.1.2 *"Арендодатель гарантирует, что нежилое помещение, а так же его конструктивные элементы (в том числе, сигнализации, инженерно-техническое оборудование), соответствует всем противопожарным (в том числе, наличие средств противопожарного водоснабжения, огнезащиты кровли и т.д.), санитарным и другим требованиям, предъявляемых законодательством РФ к нежилым помещениям.."*

- п. 2.1.6. Арендодатель "Обязан обеспечить нежилое помещение теплоснабжением и электроснабжением мощностью не менее 10 кВт".

- п. 2.1.7. Арендодатель "Обязан обеспечивать нежилое помещение водоснабжением (холодным и горячим).."

На этапе подготовки к подписанию договора купли продажи имущества мною 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.

В соответствии с ч. 10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием, п. 4 ст. 20.3 того же закона указано: При проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества. При указанных обстоятельствах считаю, что организатор торгов в лице финансового управляющего Соломатова Д.А. допустил нарушение вышеназванных норм, выразившихся в указании неполных/недостоверных сведений об имуществе, а именно:

-наличия обременения арендной в пользу ООО «Красритейл» (ИНН 2462218044) на срок 15 лет с 19.10.2020 г. По состоянию на текущую дату арендуемые ООО «Красритейл» помещения по акту приема передачи в сроки, указанные в п. 2.1.1 договора Арендодателем фактически не переданы. Арендатором не приняты, акт приема-передачи сторонами не подписан.

- состоянии инженерных сетей, коммуникаций, инженерно-технического оборудования, противопожарное водоснабжение, огнезащита кровли и т.д. не соответствует данным из представленных финансовым управляющим документов о наличии таковых, не соответствуют требованиям Арендатора, являются препятствием к передаче имущества Арендатору и, как следствие, фактическому исполнению договора аренды.

Указанные обстоятельства не были доведены до меня финансовым управляющим, заверения последнего о соответствии лота его описанию ввели меня в заблуждение.

При указанных обстоятельствах, есть основания полагать, что организатор торгов умышленно скрыл фактическое состояние имущества для повышения привлекательности лота, Получение у финансового управляющего информации о предмете торгов, не является соблюдением положений пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, поскольку сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием должны были содержаться в указанных объявлениях и размещены на ЭТП в полном объеме и отражать его действительное состояние.

Предпринятые мною до подачи заявки меры по осмотру имущества, ознакомления/изучения правоустанавливающих документов, анализ договоров заключенных с предприятиями обеспечивающими нормальное функционирование и эксплуатацию имущества свидетельствуют о намерении заключения договора купли продажи в том состоянии в котором оно было «представлено» организатором торгов, в совокупности всех положительных характеристик за исключением ознакомления с положением об оценке имущества т.к. на сайте

ЕФРСБ финансовым управляющим оно не опубликовано, что не позволило мне, как покупателю, в полном объеме оценить достоверность информации о состоянии лота.

Приведение имущества в состояние, необходимое арендатору для целевого использования, требует значительных финансовых вложения с моей стороны.

Стоимость работ, направленных на устранение всех вышеперечисленных нарушений и недостатков имущества согласно сметному расчету будет составлять не менее 8 932 100 (восемь миллионов девятьсот тридцать две тысячи сто) рублей (сметный расчет прилагается).

На дату подачи настоящей жалобы договор по результатам торгов не заключен.

По смыслу ст. 449 ГК РФ основанием для признания торгов недействительными может служить существенное нарушение процедуры их проведения. При этом под существенным нарушением следует понимать такое отклонение от установленных требований, которое повлекло или могло повлечь иные результаты торгов и, как следствие, грубое нарушение прав и законных интересов заинтересованного лица. Таким образом, в целях признания торгов недействительными доказыванию подлежит наличие совокупности таких элементов, как: нарушение положений действующего законодательства при проведении торгов и нарушение прав и законных интересов лица, их оспаривающего.

Приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, **нарушение полноты информации о предмете публичных торгов, о существующих обременениях продаваемого имущества** (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50)

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

В соответствии с частью 5 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании вышеизложенного и в целях устранения нарушений прошу:

1. Признать в действиях организатора торгов – финансового управляющего Соломатова Д.А. нарушение порядка организации и проведения процедуры.
2. Провести внеплановую проверку в отношении действий финансового управляющего;
3. Выдать предписание об аннулировании торгов и признании торгов недействительными по основаниям изложенным в жалобе;
4. Выдать организатору торгов – финансовому управляющему Соломатову Д.А. предписание о возврате уплаченного задатка.

Приложение:

1. Заявка на участие
2. Документы заявителя
3. Документы ознакомления с лотом
4. Сертификат ЭЦП
5. Протоколы о результатах торгов
6. Переписка с организатором торгов
7. Договор купли продажи имущества

Индивидуальный предприниматель Хайруллина Ю.Л./\_\_\_\_\_

Подписано 29.01.2021 г.