

РЕШЕНИЕ

принятое по результатам рассмотрения жалобы ОАО «Вектор»

08.10.2014

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ОАО «Вектор» в составе:

Тукаева Вячеслава Александровича – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

Асташенковой Елены Ивановны – начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

Масякиной Ксении Юрьевны – начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

в присутствии представителей:

ОАО «Вектор» (далее – Заявитель) – <...>;

ОАО «Российский аукционный дом» (далее – Организатор торгов) – <...>;

ОАО «Сбербанк России» (далее – залоговый кредитор) – <...>;

Комитета по управлению городским имуществом по Санкт-Петербургу – <...>;

ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» – <...>;

В отсутствие конкурсного управляющего ЗАО «Первая проектная компания» Дворяшина В.И. (далее – Конкурсный управляющий), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания Комиссии Санкт-Петербургского УФАС.

07.10.2014 Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению жалобы ОАО «Вектор» в связи с необходимостью истребования дополнительных документов и сведений по торгам, а также письменной позиции у Организатора торгов и Залогового кредитора по существу доводов жалобы (письмо Санкт-Петербургского УФАС от 07.10.2014 №04/23291) объявлен перерыв сроком до 16.00 08.10.2014,

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу Заявителя (вх. от 29.09.2014 № 22492) на действия Организатора торгов и Конкурсного управляющего при организации конкурса по продаже единым лотом имущества ЗАО «Первая проектная компания» - Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная Робеспьера, д. 32, литер А, площадь 1 349 кв. м, кадастровый номер <...> :31:1026:8 (по сведениям ГКН 78:31:0001026:8), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов). Обременения (ограничения) Земельного участка: - Объединенная охранный зона Центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 1 349,0 кв.м.; - Зона магистральных канализационных сооружений, площадью 100,0 кв.м.; - Водоохранная зона водного объекта. - Ипотека в пользу ОАО «Сбербанк России». 2). Здание, подвергшееся разрушению (надземная часть демонтирована), общая площадь 6 095,1 кв.м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. Робеспьера, д.32, лит.А, кадастровый номер <...> :31:1026:8:22 (по сведениям ГКН 78:31:0001026:2011), (извещение размещено на сайте <http://www.berspb.ru>, №0002612, лот №1, далее - конкурс), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении конкурса размещено на сайте электронной площадки <http://www.bepspb.ru> (далее – сайт торгов) 15.08.2014, в официальном печатном издании Газета Коммерсант 16.08.2014 изв. № 78030093071.

Предмет торгов: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная Робеспьера, д. 32, литер А, площадь 1 349 кв. м, кадастровый номер <...> :31:1026:8, здание, подвергнувшееся разрушению (надземная часть демонтирована) общ. пл. 6095, 1 кв.м., расположенное по адресу: набережная Робеспьера, д. 32, литер А, кад. ном. 78:31:1026:8:22.

Дата начала представления заявок на участие: 18.08.2014 00:00.

Дата окончания представления заявок на участие: 22.09.2014 17:00.

Дата и время проведения аукциона: 24.09.2014 09:00.

Начальная цена продажи имущества: 171 304 800,00 руб.

Шаг конкурса: 5% от начальной цены продажи имущества (8 565 240,00 руб.).

Размер задатка: 10% от начальной цены лота (17 130 480,00 руб.).

В соответствии с протоколом об определении участников торгов от 24.09.2014 к участию в торгах допущены следующие заявители: ООО Инвестиционная Компания «Садовое кольцо», ООО «Бест», ООО «Проспект», «Чесави Консалтинг Лимитед», ООО «ССК – 3», ООО «Репа и Ко».

Согласно протоколу о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1 от 24.09.2014 победителем конкурса признано ООО Инвестиционная компания «Садовое кольцо». Участник конкурса, который сделал предложение о цене равное цене, предложенной победителем или предпоследнее предложение – ООО «Бест».

В жалобе Заявитель указывает на нарушения порядка размещения информации о торгах, а именно: в извещении о торгах отсутствуют сведения, предусмотренные п.п. ж),н),о) пункта 3.2 Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 15.02.2010 № 54. Помимо этого, Заявитель указывает на отсутствие в проекте договора купли-продажи, размещенном в публичном доступе существенных условий об обременении прав пользования объектом продажи, установление к победителю конкурса требования о заключении соглашения с третьим лицом по предмету порядка исполнения вышеуказанных обременений, а также неопубликование в составе сведений о торгах проекта вышеуказанного соглашения либо его существенных условий, что повлекло для Заявителя ограничение доступа к участию в торгах.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, представив письменные пояснения от 08.10.2014. Так же, на заседании комиссии по рассмотрению настоящей жалобы представлены и приобщены к материалам жалобы письменные пояснения залогового кредитора – ОАО «Сбербанк России» от 08.10.2014, а также лиц, участвующих в рассмотрении жалобы – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», Комитета по управлению городским имуществом.

II.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данного аукциона, возражений представителей сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.10.2013 по делу № А56-40785/2013 Закрытое акционерное общество «Первая проектная компания» (далее – Должник) признано банкротом, в отношении него введено конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Согласно извещению о проведении торгов от 15.08.2014 № 0002612 к сведениям об имуществе, являющемся предметом продажи, отнесена информация о наличии его обременения в виде ипотеки в

пользу ОАО «Сбербанк России».

Порядок продажи имущества должника в ходе процедуры конкурсного производства, особенности продажи, основания для продажи имущества должника посредством публичного предложения предусмотрены статьей 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве), далее – Закон о банкротстве). При этом, ст. 138 Закона о банкротстве установлены специальные правила реализации заложенного имущества и удовлетворения требований залогодержателя из стоимости этого имущества. Наряду с указанными нормами, проведение открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве урегулировано Приказом Минэкономразвития России от 15.02.2010 N 54 "Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требованиям к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным Требованиям" (далее – Правила).

В силу ст. 18.1, п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога в составе предприятия должника возможна с согласия залоговых кредиторов, которые наделены исключительным правом определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

Согласно абзацу шестому п. 5 вышеуказанной статьи продажа заложенного имущества в соответствии с данной статьей влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога.

В соответствии с ч. 4 ст. 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, и с учетом положений ст. 138 указанного закона.

Согласно п. 5 ст. 110 Закона о банкротстве в случае, если в отношении имущества покупатель должен выполнять условия, установленные решением собрания кредиторов или комитета кредиторов в соответствии с законодательством Российской Федерации торги по продаже имущества проводятся в форме конкурса, победителем которого признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое предприятие, при условии выполнения им условий конкурса.

Согласно п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, а также п.п. ж), н), о) п. 2.2 Правил, в сообщении о продаже предприятия должны содержаться в т.ч. сведения об условиях конкурса в случае проведения открытых торгов в форме конкурса, порядок и критерии определения победителя торгов, дата, время и место подведения результатов открытых торгов.

Рассмотрев документы и сведения по торгам, опубликованные организатором торгов в публичном доступе в оспариваемой Заявителем части, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России находит достаточные основания для установления факта надлежащего опубликования вышеуказанной информации, а довод жалобы Заявителя в этой части необоснованным.

III.

П. 10 ст. 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться в т.ч. сведения о предприятии (имуществе), его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления к предприятием, проект договора купли-продажи предприятия.

Положением о порядке и условиях проведения торгов в ходе конкурсного производства имущества ЗАО «Первая проектная компания», находящегося в залоге ОАО «Сбербанк России» в обеспечение обязательств по кредитному договору (далее – Положение) утвержденным Конкурсным управляющим ЗАО «Первая проектная компания» В.И. Дворяшиным и Залоговым кредитором ОАО «Сбербанк России» (п. 4.2.2 Положения) а также сообщением о продаже имущества, опубликованном в публичном доступе установлены следующие обязательства в отношении победителя торгов (покупателя):

- осуществить снос здания в течении 6 месяцев с момента заключения по итогам торгов договора купли-продажи и возвести на освобожденном земельном участке объект недвижимости в течении 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи или осуществить реконструкцию здания в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи;

- одновременно с договором купли-продажи и не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты проведения ОАО «Российский аукционный дом» итогов торгов по продаже здания и земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, наб. Робеспьера, д. 32, лит. А заключить с ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» соглашение, предусматривающее осуществление контроля за соблюдением (выполнением) инвестиционных обязательства, а также ответственность за их нарушение».

При этом, информация о рассматриваемых торгах, размещенная в публичном доступе не содержит проекта вышеуказанного соглашения, а также каких-либо сведений о его существенных условиях.

Согласно ст. 447 ГК России, договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Согласно сведениям, опубликованным организатором торгов в публичном доступе о торгах, предметом рассматриваемого конкурса является приобретение права собственности на объекты: земельный участок пл. 1349 кв.м. (наб. Робеспьера, д. 32), здание, подвергшееся разрушению (надземная часть демонтирована) общей пл. 6 095,1 кв. м. (наб. Робеспьера, д. 32).

В силу ст. 420-447 Гражданского Кодекса Российской Федерации, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения и считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора. 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). Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. При этом, акцепт должен быть полным и безоговорочным.

Таким образом, действия организатора торгов по опубликованию проекта договора купли-продажи объекта, передача прав на который является предметом торгов в составе извещения о проведении конкурса по смыслу ГК России являются офертой, которая должна содержать все существенные условия такого договора. При этом, реализация действий потенциальными участниками, направленные на участие в торгах (представление заявки и документов, оплата задатка) являются акцептом.

П. 2.1.6 проекта договора купли-продажи, опубликованного организатором торгов в публичном доступе, к обязанностям покупателя отнесено осуществление сноса здания в течении 6 месяцев с даты заключения настоящего договора и возведении на освобожденном земельном участке объекта недвижимости в течении 42 месяцев с момента заключения настоящего договора или осуществление реконструкции здания.

П. 2.1.8 проекта договора купли-продажи установлено, что победитель обязан в срок не позднее 10 рабочих дней с даты подведения итогов торгов заключить с ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» соглашение (если на момент заключения Договора такое соглашение не заключено) на условиях, предусмотренных КУГИ от 12.12.2007 № 329-р, предусматривающее осуществление ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» контроля за соблюдением (выполнением) Покупателем обязательств, предусмотренных п. 2.1.6 договора, а также устанавливающих ответственность Покупателя за их нарушение. П. 2.1.7 проекта договора предусмотрена обязанность покупателя выполнять условия вышеуказанного соглашения, с применением ответственности установленной п. п. 4.1, 4.3 рассматриваемого проекта договора. Соглашение, заключение которого в силу п. 2.1.7, 4.1, 4.3 проекта договора купли-продажи является для покупателя обязательным, являющееся неотъемлемой частью договора купли-продажи, в открытом доступе не размещено.

Между тем, материалами жалобы установлено (письмо ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» от 15.09.2014 № 4511/28, письменные пояснения Организатора торгов от 08.10.2014, пояснения Комитета по распоряжению городским имуществом), что на момент организации рассматриваемых торгов проект вышеуказанного соглашения а равно его существенные условия сторонами не согласовывались и отсутствуют по настоящее время.

Кроме того, материалами жалобы установлено, что в отношении объектов выставленных на торги – здания (расселенный жилой дом) и земельного участка, расположенных по адресу ул. Робеспьера, д. 32, находившихся в государственной собственности в период с 2007-2008 года на основании Распоряжения Комитета по управлению городским имуществом от 16.07.2007 № 200-р «О продаже расселенного жилого дома совместно с земельным участком по адресу: Санкт-Петербург, наб. Робеспьера, д. 32 лит. А» были осуществлены сделки по их отчуждению в частную собственность и последующую перепродажу (договор купли продажи расселенного жилого дома и земельного участка, на котором он расположен от 03.10.2007 № 8254-А3 между ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» и ЗАО «Строймонтаж», договор купли-продажи расселенного жилого дома и земельного участка на котором он расположен от 25.12.2008 между ЗАО «Строймонтаж», ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» и Должником).

Из содержания вышеуказанных сделок следует, а сторонами не оспаривается наличие обременения прав собственности на объекты продажи инвестиционного характера – обязанность покупателя осуществить снос здания в течении 6 месяцев с момента заключения по итогам торгов договора купли-продажи и возвести на освобожденном земельном участке объект недвижимости в течении 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи или осуществить реконструкцию здания в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи (в срок до 04.10.2014). Указанные обременения выставляемого на тоги права в отношении объектов по настоящее время в установленном порядке не оспорены и является действующими. Сведения об указываемом обременении в проекте договора купли-продажи отсутствуют.

Согласно позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 N 4784/11 и от 24.01.2012 N 11450/11) для разрешения споров, связанных с реализацией инвестиционных соглашений с участием публично-правовых образований (в рассматриваемом случае в лице ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга») существенное значение имеет правовая квалификация указанных правоотношений.

Как указано выше, п. 2.1.6 проекта договора купли-продажи, покупатель обязан осуществить снос здания в течении 6 месяцев с даты заключения настоящего договора и возведении на освобожденном земельном участке объекта недвижимости в течении 42 месяцев с момента заключения настоящего договора **или** осуществить реконструкцию здания.

В рассматриваемом случае, содержание обременения права, выставленного на торги применительно к условию о сносе здания и возведении нового объекта содержат положения договоров, предусмотренных ст. 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, а относительно проведения работ по реконструкции здания – положения договоров, предусмотренных главой 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе правилами параграфа 3 названной главы ("Строительный подряд"), существенные условия которых поименованы законом и подлежат согласованию сторонами (отражению в проекте договора, публикуемого в составе сведений о торгах) **вне зависимости от квалификации сделки (купля-продажа) в рамках реализации процедур, предусмотренных правоотношениями банкротства.**

Между тем, опубликованный организатором торгов проект договора купли-продажи рассматриваемых объектов не содержит существенных условий, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ и Гражданского кодекса Российской Федерации для соответствующих правоотношений.

П. 4.2.2 Положения на организатора торгов возложены функции по опубликованию и размещению сообщения о продаже имущества (п. 4.1). В частности, согласно п. 4.3. Положения проект договора купли-продажи имущества подлежит размещению на электронной площадке.

При этом, подготовка подлежащего опубликованию и размещению текста сообщения о торгах в порядке, установленном ст. 28 Закона о банкротстве прямо возложено на организатора торгов пунктом 4.2.1. Положения, а также п.п.2.1-3.1.2 Договора поручения от 06.08.2014 № РАД-364/2014, заключенного между Должником в лице конкурсного управляющего Дворяшина В.И. и ОАО «Российский аукционный дом». Указанным поручением также оговорено обязательство представителя Должника по требованию организатора торгов предоставить последнему в случае необходимости дополнительную информацию об имуществе, выставляемом на торги.

При таких обстоятельствах, организатором торгов надлежащим образом не опубликованы сведения о торгах в части опубликования проекта договора купли-продажи объектов, выставленных на торги, в т.ч. содержания соглашения подлежащего заключению победителем с ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» как неотъемлемой части рассматриваемого договора.

Неразмещение вышеуказанных сведений ограничивают доступ к участию в торгах неограниченному кругу лиц, поскольку не позволяет оценить целесообразность приобретения права собственности на рассматриваемые объекты потенциальным участникам, в т.ч. по порядку выполнения условий в отношении объектов, указанных организатором торгов, содержит нарушение частей 10 и 19 ст. 110 Закона о банкротстве, в связи с чем доводы Заявителя в этой части следует признать обоснованными.

Довод организатора торгов касательно опубликования сведений о порядке исполнения обременений в отношении объектов путем ссылки на реквизиты правового акта Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга – Распоряжение от 12.12.2007 № 329-р признается Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России несостоятельным, ввиду вышеуказанных обстоятельств (порядок заключения договоров на публичных торгах), а также в связи с фактическим отсутствием в содержании указанного акта существенных условий рассматриваемой сделки.

IV.

Ч. 3 ст. 65 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее – ГК России) определено, что основания признания судом юридического лица несостоятельным (банкротом), порядок ликвидации такого юридического лица, а также очередность удовлетворения требований кредиторов устанавливается законом о несостоятельности (банкротстве).

Согласно ч. 3 ст. 340 ГК России если иное не предусмотрено законом, соглашением сторон или решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, согласованная сторонами стоимость предмета залога признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания.

В силу ст. 349 ГК России при обращении взыскания и реализации заложенного имущества залогодержателем и иными лицами должны быть приняты меры, необходимые для получения наибольшей выручки от продажи предмета залога. Лицо, которому причинены убытки неисполнением указанной обязанности, вправе потребовать их возмещения. Согласно ст. 360 ГК России требования кредитора, удерживающего вещь, удовлетворяются из ее стоимости **в объеме и порядке, предусмотренных для удовлетворения требований, обеспеченных залогом.**

Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге, если иное не предусмотрено Законом о банкротстве.

В силу ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» **особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются пунктом 9 статьи 77.1 настоящего Федерального закона.**

П. 9 ст. 77. 1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено, что начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации на публичных торгах определяется по решению суда на основании отчета оценщика и **устанавливается равной рыночной стоимости заложенного имущества, определенной в отчете оценщика.**

Согласно п. 1.4 Положения имущество Должника выставляется на продажу в составе лота, определенного в соответствии с Приложением № 1 настоящего Положения. Приложением № 1 к предмету рассматриваемого лота отнесен земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. Робеспьера, д. 32, лит. А, пл. 1 349 кв.м., кад. ном. 78:31:1026:8. При этом, четвертым абзацем рассматриваемого документа установлено, что жилое здание, подвергшееся разрушению, назначение: утрачено, надземная (6), подземная (1) – этажное, об. пл. 6095,1 кв.м., местонахождением – Санкт-Петербург, наб. Робеспьера, д. 32 лит. А кад. ном. 78:31:0001026:2011 **не находится в залоге у ОАО «Сбербанк России».**

Как установлено материалами жалобы (Определение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.07.2014 по делу № А56-40785/2013) начальная продажная цена стоимости рассматриваемых торгов была определена на основании отчета независимого оценщика от 30.12.2013 заложенного имущества по договору ипотеки № 0132-104908-И от 11.09.2008 - земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Робеспьера, д. 32, лит. А, пл. 1 349 кв.м., кад. ном. 78:31:1026:8.

Указанное обстоятельство также подтверждается содержанием поручения на проведение оценки имущества № АР-10-13/124 от 01.11.2013 между ОАО «Сбербанк России» и ООО «ЭнПиВи Эпрайс», а

также самим отчетом об оценке от 30.12.2013 № АР-10-13/124.

При этом, как указано выше, согласно сведениям, опубликованным организатором торгов в публичном доступе о торгах, предметом рассматриваемого конкурса является приобретение права собственности в т.ч. на здание, подвергшееся разрушению (надземная часть демонтирована) общей пл. 6 095,1 кв. м. (наб. Робеспьера, д. 32). Сторонами не представлено каких - либо доказательств о зарегистрированных в настоящее время (и в период организации проведения рассматриваемых торгов) в отношении вышеуказанного здания сведений касательно изменения статуса рассматриваемого объекта, в т.ч. отнесения его к объектам незавершенного строительства, а также сведений о земельном участке в части внесения изменений об объектах недвижимости, расположенных на нем (в частности, об отсутствии таковых).

При таких обстоятельствах, рассмотрев документы и сведения рассматриваемого конкурса в целом и во взаимосвязи, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России приходит к выводу о невозможности объективно установить объект продажи рассматриваемых торгов, поскольку сведения, опубликованные в публичном доступе Организатором торгов об объектах продажи вступают между собой в противоречие, не соответствуют п. 9 ст. 77. 1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" о порядке определения начальной продажной цены заложенного имущества, Положению о порядке и условиях проведения торгов в ходе конкурсного производства имущества ЗАО «Первая проектная компания», находящегося в залоге ОАО «Сбербанк России» в обеспечение обязательств по кредитному договору и исключают возможность проведения рассматриваемых торгов в соответствии с действующим законодательством.

V.

Касательно представленного в заседание комиссии организатором торгов договора купли-продажи объектов, выставленных на торги между Должником в лице конкурсного управляющего Дворяшина В.И. и ООО Инвестиционная компания «Садовое кольцо» (победителем) от 26 сентября 2014 г., Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России указывает на следующее.

Ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что обжалование действий организатора торгов в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим законом.

В силу ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает информацию о её поступлении на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, а также направляет заявителю и организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении жалобы до рассмотрения жалобы по существу посредством почтовой, факсимильной связи либо электронной почтой.

Согласно ч. 18 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного ч. 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия организатора торгов. При этом, как указано в ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Подведение итогов рассматриваемого конкурса согласно протоколу о его результатах состоялось 24.09.2014.

Материалами рассматриваемой жалобы установлено и не оспаривается организатором торгов, что 23.09.2014 Санкт-Петербургским УФАС России в порядке, предусмотренном ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции была принята к производству жалоба ООО «Прогресс» от 22.09.2014 № 21940 на действия организатора торгов при организации и проведении рассматриваемого конкурса, с назначенной датой рассмотрения указанной жалобы по существу на 29.09.2014. Уведомление о принятии к рассмотрению указанной жалобы направлено организатору торгов в 17.50 23.09.2014.

29.09.2014 в связи с реализацией ООО «Прогресс» права, предусмотренного п. 24 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, а также в присутствии уполномоченного представителя организатора торгов –

Саратовой О.В. по доверенности от 22.10.2013 № 1209/01, антимонопольным органом было принято решение о прекращении производства по указанной жалобе с направлением соответствующего уведомления от 29.09.2014 в адрес сторон, в связи с чем, договор заключенный в нарушение ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции с победителем торгов 26.09.2014 признается ничтожным. Довод организатора торгов о прекращении действия уведомления о принятии к рассмотрению вышеуказанной жалобы антимонопольным органом в день подачи её отзыва отклоняется, поскольку он не основан на нормах права, в т.ч. ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ОАО «Вектор» обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов - ОАО «Российский аукционный дом» при организации конкурса по продаже единым лотом имущества ЗАО «Первая проектная компания» - земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. Робеспьера, д. 32, лит. А, пл. 1349 кв.м., кад. № 78:31:1026:8, здание, подвергнувшееся разрушению (надземная часть демонтирована) общ. пл. 6095, 1 кв.м., расположенное по адресу: набережная Робеспьера, д. 32, литер А, кад. ном. 78:31:1026:8:22. (извещение размещено на сайте <http://www.berspb.ru>, №0002612, лот №1) нарушения частей 10 и 19 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», выразившихся в не опубликовании сведений о предмете торгов (объекты, выставленные на продажу), а также в не опубликовании в проекте договора купли-продажи недвижимого имущества полных сведений о наличии обременений в отношении объектов недвижимости предприятия должника, выставленного на торги, и не размещении на электронной площадке соглашения, заключаемого в соответствии с пунктом 2.1.8 проекта договора купли-продажи, который является неотъемлемой частью договора купли-продажи, что привело нарушению порядка организации и проведения торгов.

3. С учётом установления нарушений порядка организации торгов, выдать ОАО «Российский аукционный дом» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации торгов путем аннулирования конкурса по продаже единым лотом имущества ЗАО «Первая проектная компания» - земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. Робеспьера, д. 32, лит. А, пл. 1 349 кв.м., кад. № 78:31:1026:8, здание, подвергнувшееся разрушению (надземная часть демонтирована) общ. пл. 6095, 1 кв.м., расположенное по адресу: набережная Робеспьера, д. 32, литер А, кад. ном. 78:31:1026:8:22 (извещение размещено на сайте <http://www.berspb.ru>, №0002612, лот №1).

Председатель Комиссии

В.А. Тукаев

Члены Комиссии

Е.И. Асташенкова

К.Ю. Масыкина

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

- [predpisanie_vektor.doc](#)