

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Альциона»

Резолютивная часть решения оглашена «14» декабря 2015

В полном объеме решение изготовлено «17» декабря 2015
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Альциона»

В присутствии представителя ООО «Альциона» (далее – Заявитель)

В присутствии представителя ООО «Специализированная организация» (далее – Организатор торгов);

В отсутствие Бондаренко А.А. (далее – Конкурсный управляющий ООО «Фаэтон ДевелопментГруп»), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России;

В присутствии представителя ООО «СБК Актив»

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 ООО «Альциона» (вх. от 03.12.2015 №25775) на действия Организатора торгов – ООО «Специализированная организация» при проведении аукциона по продаже недвижимого имущества, принадлежащее ООО «Фаэтон ДевелопментГруп»: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, кадастровый (или условный) номер объекта 78:40:0019184:34, общая площадь 427.121 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, участок «Ленинские искры», № 3-2. (извещение размещено на сайте www.propertytrade.ru, номер извещения №0000718, лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №0000718 о проведении аукциона размещено на сайте электронной

площадки www.propertytrade.ru (далее – сайт торгов).

Предметом аукциона является: недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Фаэтон ДевелопментГруп»: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, кадастровый (или условный) номер объекта 78:40:0019184:34, общая площадь 427.121 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, участок «Ленинские искры», № 3-2.

Начальная цена лота – 607 237 200 руб. 00 коп.

НДС не облагается в соответствии с пп.15 п.2 ст.146 НК РФ.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов в части отсутствия существенных условий в соглашении о задатке и в проекте договора купли продажи.

В ходе изучения и анализа комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов, пояснений сторон и норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения аукциона по продаже недвижимого имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее – Закон о несостоятельности), а также Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 февраля 2010 г. № 54 «Об утверждении порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований 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 – Порядок).

Согласно [пункту 3 статьи 139](#) Закона о несостоятельности продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном [пунктами 3 - 19 статьи 110](#) и [пунктом 3 статьи 111](#) настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей [статьей](#).

Заявитель указывает, что в проекте договора купли-продажи не указаны сведения, о наличии обременения, в отношении реализуемого имущества.

В соответствии с требованиями [пункта 10 статьи 110](#) Закона о несостоятельности 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.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС установлено, что на сайте электронной

площадки и в едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) опубликован проект договора купли-продажи. Приложением №3 к проекту договора купли-продажи является свидетельство о государственной регистрации права собственности ООО «Фаэтон Девелопмент Груп» №78-78/005-78/081/010/2015-273/2 от 12.08.2015, в котором указаны обременения, на которые ссылается Заявитель.

Исходя из вышеизложенного, Организатор торгов представил в общем доступе всем потенциальным покупателям имущества информацию о существенных обременениях.

Иным доводом жалобы, на который ссылается Заявитель является отсутствие существенных условий в соглашении о задатке, таких как размер задатка, цена лота, номер лота, наименование имущества.

В извещении о проведении торгов указано, что для участия в торгах лицо, желающее принять в них участие, (далее – Заявитель) должно не позднее сроков, указанных в настоящем сообщении, подать оператору электронной площадки заявку на участие в торгах, а также уплатить задаток. Размер задатка для участия в торгах составляет 10% от начальной цены лота. Заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток по реквизитам счета, указанным в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

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 соглашения о задатке являются офертой, которая должна содержать все существенные условия договора. При этом, реализация действий потенциальными участниками, направленные на участие в торгах являются акцептом. При таких обстоятельствах, не размещение вышеуказанных сведений (размер задатка, цена лота, номер лота, наименование имущества) ограничивают доступ к участию в торгах неограниченному кругу лиц, поскольку не позволяет потенциальным участникам заключить договор о задатке, в том числе и Заявителю.

При таких обстоятельствах Организатором торгов нарушен порядок организации и проведении рассматриваемых торгов, предусмотренный пунктом 10 статьи 110 Закона о несостоятельности, в части не опубликования в надлежащей форме договора о задатка на электронной площадке.

Исходя из вышеизложенного, Организатором торгов на электронной площадке размещен договор подписанный электронно-цифровой подписью без указания существенных условий, таких как: размер задатка, цена лота, номер лота, наименование имущества. У потенциального участника торгов отсутствуют правовые основания для внесения каких-либо сведений в соглашение о задатке, подписанное электронно-цифровой подписью Организатора торгов. Таким образом, Организатор торгов должен размещать соглашение о задатке с указанием всех существенных условий.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Альциона» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – ООО «Специализированная организация» нарушение части 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

ПРЕДПИСАНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Альциона»

Резолютивная часть решения оглашена «14» декабря 2015

В полном объеме решение изготовлено «17» декабря 2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Альциона»

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», на основании Решения от 17.12.2015 №04/32959, принятого по результатам рассмотрения жалобы ООО «Альциона» (вх. от 03.12.2015 №25775) на действия Организатора торгов – ООО «Специализированная организация» при проведении аукциона по продаже недвижимого имущества, принадлежащее ООО «Фазтон ДевелопментГруп»: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, кадастровый (или условный) номер объекта 78:40:0019184:34, общая площадь 427.121 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, участок «Ленинские искры», № 3-2. (извещение размещено на сайте www.propertytrade.ru, номер извещения №0000718, лот №1)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов - ООО «Специализированная организация» **в срок до 31 декабря 2015 года:**

1. Внести изменения в сообщение о продаже имущества должника в части опубликованного договора о задатке в соответствии с действующим законодательством, с учетом выявленных нарушений.
2. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.