

1. ООО «Пилар»

198516, Санкт-Петербург, Петергов,
ул. Фабричная, д. 1

2. ЗАО «Ривер Консалт»

101000, Москва, Архангельский пер.,
д. 9, стр. 1, оф. 6

3. ЗАО «НИС»

119334, Москва, ул. Бардина, д. 6/30,
стр. 2, пом. 1, комн. 20

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1188/77-15 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.07.2015 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия)

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О

защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба ООО «Пилар» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - ЗАО «Ривер Консалт» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества ООО «Фаэтон Девелопмент Груп» (реестровый № 77031531544) (далее — Торги).

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в отсутствии в проекте договора купли-продажи земельного участка по предмету Торгов сведений о наличии правовых обременений третьих лиц.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Антимонопольный контроль торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, делегирован антимонопольным органам (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.04.2014 № 17974/13).

Согласно пункту 3 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2010 № 54 утвержден Порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее – Порядок проведения открытых торгов), Требования 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 Порядок подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным Требованиям.

В соответствии с частью 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с частью 18 статьи 110 Закона о банкротстве в случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве. Начальная цена продажи предприятия на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи предприятия, установленной в соответствии с Законом о банкротстве на первоначальных торгах.

Согласно части 9 статьи 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, и в печатном органе по месту нахождения должника.

Согласно части 4 статьи 139 Закона о банкротстве в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Таким образом, если торги и повторные торги по продаже имущества должника в форме аукциона признаны несостоявшимися, то продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Согласно части 4 статьи 139 Закона о банкротстве при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными [статьей 110](#) Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

В соответствии с сообщением о проведении Торгов, опубликованным в газете «Коммерсантъ» № 77031531544, решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15 апреля 2013 года по делу №А56-55848/2010 **Общество с ограниченной ответственностью «Фаэтон Девелопмент Групп»** (195248, г. Санкт-Петербург, Объездное шоссе, д. 15, литер А; ОГРН 1037816046531, ИНН 7806143575; сокращенное наименование - ООО «ФД ГРУП») признано банкротом.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01 августа 2014 года по делу №А56-55848/2010 конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Фаэтон Девелопмент Групп» утвержден Бондаренко Алексей Анатольевич (ИНН 772908999874, СНИЛС 022-903-428-19), член Некоммерческого Партнёрства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (109316, г. Москва, Остаповский проезд, д. 3, стр. 6, оф. 201, 208; ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418; сокращенное наименование - НП ПАУ ЦФО).

Организатор торгов - Закрытое акционерное общество «Ривер Консалт» (ОГРН 5087746125242, ИНН 7721633010; почтовый адрес: 101000, г. Москва, пер. Архангельский, д. 9, стр. 1, оф. 6; адрес электронной почты: river.traid.2015@gmail.com, konsult.torgi@gmail.com; тел. 8(925)120-77-62, 8(964)724-73-43, 8(495)792-45-69; сокращенное наименование - ЗАО «Ривер Консалт») - сообщает, что повторные торги по продаже имущества Общества с ограниченной ответственностью «Фаэтон Девелопмент Групп», проводимые на условиях, опубликованных в газете «Коммерсантъ» №35 от 28 февраля 2015 года (сообщение №**77031402172**), отменены на основании Решения и Предписания Федеральной антимонопольной службы по городу Москве от 08 апреля 2015 года по делу №1-00-518/77-15 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Вместе с этим ЗАО «Ривер Консалт» объявляет о проведении повторных торгов по продаже имущества Общества с ограниченной ответственностью «Фаэтон Девелопмент Групп», находящегося в залоге у Открытого акционерного общества Банк ВТБ, в форме аукциона, открытых по составу участников с открытой формой подачи предложений о цене имущества, а именно:

Лот №1: Земельный участок, кадастровый номер <...> :11:5606Б:23, общей площадью 198 010 (Сто девяносто восемь тысяч десять) квадратных метров, место нахождения: Россия, город Санкт-Петербург, территория предприятия «Ручьи», участок 22 (Беляевка), назначение (категория земель) - земли населенных пунктов.

Начальная цена продажи Лота №1 - 293 580 000 (Двести девяносто три миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 19 мая 2007

года №78-78-01/0256/2007-639 в отношении земельного участка зарегистрировано обременение - зона воздушных линий электропередач - 14 623 квадратных метров.

В производстве Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области находится дело №А56-86289/2014 по иску ООО «Пилар» о понуждении Общества с ограниченной ответственностью «Фаэтон Девелопмент Груп» заключить договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 78:11:5606Б:23 на основе предварительного договора. Решением от 05 июня 2015 года по делу №А56-86289/2014 Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области отказал в удовлетворении иска ООО «Пилар».

В соответствии с Постановлением Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Санкт-Петербурга №001-2012/П-411-1225 от 22 ноября 2012 года на земельном участке с кадастровым номером 78:11:5606Б:23 выявлена несанкционированная свалка отходов примерной площадью 42 000 квадратных метров.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23 апреля 2015 года по делу №А563332/2015 установлено, что 14 января 2015 года в пределах земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, территория предприятия «Ручьи», участок 23 (Беляевка) были сброшены отходы (грунт) в общем объеме 48 куб м. Этим же Решением суд обязал виновное лицо (ООО «Транс-Альянс») вывезти с территории указанного земельного участка сброшенные 14 января 2015 года отходы.

В целях обеспечения сохранности земельного участка конкурсным управляющим ООО «Фаэтон Девелопмент Груп» 31 марта 2015 года заключен договор на охрану земельного участка, указанного в настоящем объявлении.

Торги состоятся в электронной форме на электронной торговой площадке Закрытого акционерного общества «Новые информационные сервисы» (ИНН/ КПП 7725752265/ 773601001, ОГРН 1127746228972, адрес: 119334, г. Москва, ул. Бардина, д. 6/30, стр. 2, пом. 1, комн. 20; сокращенное наименование - ЗАО «НИС»), время начала представления предложений о цене Лота №1 (начало торгов) - в 12 часов 00 минут 04 августа 2015 года.

Согласно пояснениям Заявителя 29 июня 2007 года между ООО «Пилар» и ООО «Фаэтон Девелопмент Груп» был заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка, согласно которому ООО «Фаэтон Девелопмент Груп» и ООО «Пилар» обязались в срок до 10 октября 2014 года заключить основной договор купли-продажи, в соответствии с которым ответчик обязался передать в собственность покупателя земельный участок с кадастровым номером 78:11:5606Б:23, площадью 198 010 кв.м, а покупатель уплатить за указанный участок 798 800 000 руб. В настоящее время в производстве Арбитражного суда находится дело № А56-86289/2014 о понуждении заключить основной договор на основе предварительного договора. В проекте договора купли - продажи земельного участка отсутствует информация о том, что земельный участок свободен от любых прав третьих лиц.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
 - сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Согласно части 19 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия;

цена продажи предприятия;

порядок и срок передачи предприятия покупателю;

условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);

сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;

иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Таким образом, договор купли-продажи предприятия должен содержать, в том числе сведения об отсутствии обременения в отношении предприятия.

В соответствии с пунктами 1.1, 1.2 проекта договора по предмету Торгов по настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя имущество (далее - Объект), указанное в пункте 1.2 Договора, принадлежащее Продавцу на праве собственности, а Покупатель обязуется выполнить все установленные настоящим Договором условия и обязательства, уплатить за Объект цену, предусмотренную настоящим Договором. Под Объектом в настоящем Договоре Стороны понимают: Земельный участок кадастровый номер <...> :11:5606Б:23 общей площадью 198 010 (Сто девяносто восемь тысяч десять) квадратных метров, место нахождения: г. Санкт-Петербург, территория предприятия «Ручьи», участок 22 (Беляевка), назначение (категория земель) - земли населенных пунктов.

В соответствии с частью 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном главой VII Закона о банкротстве.

Согласно письменным пояснениям конкурсного управляющего ООО «Фаэтон Девелопмент Групп» Бондаренко А.А. конкурсное производство в отношении ООО «Фаэтон Девелопмент Групп» открыто решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.04.2013. Земельный участок, являющийся предметом оспариваемых торгов, находится в залоге у ОАО «Банк ВТБ» на основании договора ипотеки № ДИ-600000/2007/00358 от 19.07.2007. Требование ОАО «Банк ВТБ» включено в реестр требований кредиторов ООО «Фаэтон Девелопмент Групп», как обеспеченное залогом имущества должника, на основании определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.04.2011 по делу № А56-55848/2010. При этом заключение предварительного договора купли-продажи имущества его обременением не является. Вместе с тем, Организатором торгов в сообщениях о проведении оспариваемых торгов в газете «Коммерсантъ» и «Смена», а также конкурсным управляющим ООО «Фаэтон Девелопмент Групп» в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве указано о наличии в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области дела № А56-86289/2014 по иску ООО «Пилар» к Должнику о понуждении заключить основной договор купли-продажи на основе предварительного.

Согласно пояснениям Организатора торгов ООО «Пилар» ранее обращалось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о понуждении ООО «Фаэтон Девелопмент Групп» заключить договор купли-продажи земельного участка, на основании предварительного договора купли-продажи от 29.06.2007. Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга от 05.06.2015 по делу № А56-86289/2014 в удовлетворении заявленных ООО «Пилар» требований было отказано в полном объеме.

В соответствии с частью 4 статьи 138 Закона о банкротстве порядок и условия

проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Таким образом, продажа земельного участка по предмету Торгов осуществляется в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, и в соответствии с утвержденным Положением о торгах.

На заседании Комиссия, согласно пояснениям Организатора торгов, установила, что земельный участок, являющийся предметом Торгов, обременений третьих лиц не имеет. Положение о порядке и условиях проведения Торгов (Положение о торгах) утверждено определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28.01.2014 по делу № А56-55848/2010/з17, с учетом Изменений, утвержденных постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2014. Согласно указанному Положению о торгах информация о наличии правовых обременений третьих лиц в отношении земельного участка, являющегося предметом Торгов, отсутствует. Таким образом, Организатор торгов в соответствии с действующем законодательством указал в сообщении о проведении Торгов, а также в проекте договора всю информацию о предмете Торгов, указанную в Положении о торгах.

При этом в сообщении о проведении Торгов содержится информация о том, что в производстве Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области находится дело №А56-86289/2014 по иску ООО «Пилар» о понуждении ООО «Фаэтон Девелопмент Груп» заключить договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 78:11:5606Б:23 на основе предварительного договора. Решением от 05 июня 2015 года по делу №А56-86289/2014 Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области отказал в удовлетворении иска ООО «Пилар».

Таким образом, жалоба Заявителя признается необоснованной.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на проведение торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 20.07.2015 № ИШ/27969.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

