

(уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба (вх. № 4081 от 10.05.2016 года) Общества с ограниченной ответственностью «Сангай» (далее - ООО «Сангай») на действия организатора торгов ООО «Инновационная Торговая Компания» (далее – ООО «ИТК») по проведению повторных открытых торгов по продаже залогового имущества должника ООО «Агро-А».

Заявитель сообщает следующее.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.01.2014 года по делу №А56-49757/2011 ООО «Агро-А» (187000, Ленинградская обл., Тосненский район, г. Тосно, Московское шоссе, 53 км; ОГРН 1064716014109; ИНН 4716025726;) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена), член МСО ПАУ (109240, г. Москва, Котельническая наб., д. 17; ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552).

25.03.2016 года на электронном сайте газеты «Коммерсант» и 26.03.2016 года в печатной версии организатором торгов ООО «Инновационная Торговая Компания» ([http://kommersant.ru/doc/2947667?](http://kommersant.ru/doc/2947667?captchaKey=71ed4c2a8b68b5a362e0176841b0f56b&captchaCode=1440&CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC)

[captchaKey=71ed4c2a8b68b5a362e0176841b0f56b&captchaCode=1440&CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC](http://kommersant.ru/doc/2947667?captchaKey=71ed4c2a8b68b5a362e0176841b0f56b&captchaCode=1440&CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC)) было опубликовано сообщение о проведении повторных открытых торгов по продаже залогового имущества должника:

Лот № 1 - Имущественный комплекс автозаправочной станции в составе следующих объектов:

1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции), площадь 5003 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта 78:42:0018305:10, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия «Детскосельское», участок 16. Существующие ограничения (обременения) права: зона регулирования застройки площадью 5003 кв.м., право прохода и проезда площадью 1003 кв.м., ипотека в пользу ООО «СБК Актив».

2) Автозаправочная станция, назначение: нежилое, площадь 302,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных: подземный этаж, кадастровый (условный) номер объекта 78:42:0018305:1098, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе, д. 117, лит. А. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона в пользу ООО «СБК Актив».

Повторные торги состоятся в электронной форме на электронной торговой площадке «PropertyTrade» (оператор электронной площадки - ООО «ОТС») 16.05.2016 года в 10 ч. 00 мин. (время московское). Адрес электронной торговой

площадки в сети Интернет - <http://www.propertytrade.ru>.

Подведение результатов торгов и размещение протокола о результатах проведения торгов осуществляется на электронной площадке на сайте: <http://www.propertytrade.ru> в день окончания торгов. Результаты торгов будут подведены Организатором торгов в течение полутора часов с момента завершения торгов.

25.03.2015 года аналогичное сообщение было опубликовано на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве (далее ЕФРСБ) и на сайте электронной торговой площадки <http://propertytrade.ru/public/auctions/lots/view/2433/>.

Согласно сообщению в издании «Коммерсант» в сведениях из ЕГРП в отношении имущества существует также обременение в виде ипотеки в пользу ОАО «Сбербанк России». Однако соответствующие обязательства перед ОАО «Сбербанк России», по которым имущество передавалось в залог, были погашены в полном объеме. Про данные ограничения ничего не сказано в сообщении на ЕФРСБ и на электронной торговой площадке «PropertyTrade», а также проекте договора купли-продажи, размещенном на сайте электронной торговой площадки.

Заявитель считает, что данное умолчание и не снятие обременения Сбербанка может затруднить регистрацию собственности новым покупателем, купившим АЗС или остаться на объекте в виде обременения после регистрации на нового собственника. Этот факт может повлиять на конкуренцию среди заинтересованных покупателей, отпугнув их, и возможной конкуренции среди них, что могло бы повысить цену продаваемого имущества. Организатор торгов в нарушении статьи 460 Гражданского кодекса Российской Федерации, и статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не раскрыли в проекте договора купли-продажи имущества сведения о наличии правовых обременений. Сведения о наличии или отсутствии обременения в отношении реализуемого имущества являются существенным условием договора купли-продажи, а также в силу части 19 статьи 110 Закона Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» являются необходимыми для данного вида договоров.

Таким образом, у потенциального участника-победителя отсутствует достоверная информация о наличии правовых обременений на данном имущественном комплексе, что может повлиять на формирование ценового предложения потенциального участника- победителя.

Отсутствие в общедоступном проекте договора купли-продажи полных сведений о наличии имеющихся обременений в отношении приобретаемого на торгах имущества влияет на права и обязанности участников торгов. Более того, возможное включение в дальнейшем этих сведений в договор купли-продажи на стадии его заключения влияет на права и обязанности добросовестного участника торгов, ставшего победителем, поскольку влечет для него неблагоприятные последствия в виде обязанности заключить договор купли-продажи на условиях, ранее ему неизвестных, либо в силу части 16 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» утратить внесенный задаток в результате отказа от заключения договора купли продажи

Согласно пункту 5.1. проекта договора купли-продажи, размещенного на электронной торговой площадке, за просрочку платежа Покупатель уплачивает Продавцу пени из расчета 1 % (один процент) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки. Заявитель считает, что данное условие является кабальным и снижает конкуренцию, а также, что данный пункт договора вводит потенциального покупателя в заблуждение о возможности просрочки платежа.

Согласно пункту 2.4. того же договора Покупатель оплачивает сумму, указанную в пункте 2.3. настоящего договора, не позднее, чем через 30 календарных дней с даты заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств на специальный счет Продавца по реквизитам, указанным в настоящем договоре.

В пункте 7.1. договора говорится, что в случае если Покупатель не перечислит в срок, указанный в пункте 2.4. настоящего договора на счет Продавца стоимость имущества в сумме, указанной в пункте 2.3. настоящего договора, Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего договора полностью в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив Покупателя о расторжении договора путем направления соответствующего уведомления почтой ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Покупателя, указанному в настоящем договоре.

Решения ряда судов по данному вопросу считают, что покупателю дается срок 30 дней и не может быть никакой просрочки платежа. В подтверждении этого в приложении проекта договора о задатке, размещенного на сайте электронной торговой площадки, п. 3.2, указано, что не внесение Заявителем, признанным Победителем торгов, в тридцатидневный срок со дня подписания договора купли-продажи денежных средств, предусмотренных договором, при этом, договор купли-продажи считается расторгнутым. Противоречивая информация в данных договорах может ввести потенциального покупателя в заблуждение, понадеявшись, что он может допустить просрочку, он может потерять внесенный задаток 20% от стоимости Лота.

Согласно сообщению в издании «Коммерсант»: «Фактически на дату размещения настоящего сообщения имущество находится в незаконном пользовании ООО «Фаэтон - топливная сеть номер <...> ». Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.09.2014 года по делу № А56-39109/2014 был расторгнут договор аренды от 23.07.2012 года, заключенный между ООО «Агро-А» и ООО «Фаэтон - топливная сеть номер <...> »; на ООО «Фаэтон - топливная сеть номер <...> » была возложена обязанность возвратить ООО «Агро-А» по акту приема-передачи недвижимое и движимое имущество, являвшееся объектом аренды. Вышеуказанный судебный акт вступил в законную силу 12.02.2015 года. Во исполнение вышеуказанного решения был выдан исполнительный лист, который был предъявлен конкурсным управляющим ООО «Агро-А» для исполнения в соответствующее подразделение УФССП по Санкт-Петербургу, требования которого не исполнены вплоть по текущую дату».

Заявитель считает, что нахождение имущества в незаконном пользовании сторонней компанией, с выселением которой не смог справиться законный владелец в лице конкурсного управляющего, также ограничивает наличие заинтересованных покупателей, которые смогли бы принять участие в аукционе. Потенциальных покупателей мог напугать тот момент, что выкупив АЗС с торгов они не смогут эксплуатировать данную АЗС не выселив незаконного пользователя, что

так же не является их задачей. Объект должен быть освобожден от незаконных владельцев и готов к продаже.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании изложенного, организатору торгов ООО «ИТК» надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до 17 мая 2016 года документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 19 мая 2016 года в 14.30 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность). Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10 этаж).