

## РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена 18 апреля 2018 г.

В полном объеме решение изготовлено 23 апреля 2018 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 12.04.2018 № 63, в составе:

ФИО <...>,

в присутствии представителей:

ЗАО «Агентство по реконструкции и застройке нежилой зоны «Шушары» ФИО <...>.

(доверенность от .... № ...);

ООО «ТД «Альтаир» ФИО <...> (доверенность от ... № ...);

представителя ФИО <...> ФИО <...> (доверенность от ... № ...),

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу Закрытого акционерного общества «Агентство по реконструкции и застройке нежилой зоны «Шушары» (ул. Ивана Черных, д. 20, г. Санкт-Петербург) на действия Организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Альтаир» (Ульяновское ш., д. 7, г. Никольское, Тосненский район, Ленинградская область) при организации и проведении торгов по продаже имущества должника ЗАО «Юнипарк Рус» (конкурс № 0007875),

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Ленинградского УФАС России обратилось Закрытое акционерное общество «Агентство по реконструкции и застройке нежилой зоны «Шушары» (далее – ЗАО «Агентство Шушары», Заявитель) с жалобой на действия Организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Альтаир» (далее – ООО «ТД «Альтаир»), при организации и проведении торгов по продаже имущества должника ЗАО «Юнипарк Рус» (изв. № 0007875 от 02.03 .2018).

ЗАО «Агентство Шушары» считает, что Организатором торгов допущены следующие нарушения:

- в нарушение требований статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) в проекте договора купли-продажи конкурсным управляющим не указано обременение в виде заключенных договоров аренды;
- в сообщениях о проведении торгов содержится информация, противоречащая сведениям, установленными судебными актами в рамках дела о банкротстве № А56-15632/2016;
- в положении о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества ЗАО «Юнипарк Рус» от 26.02.2018 выплата вознаграждения организатора торгов необоснованно возложена на должника, а не на кредитора, чьи требования обеспечены залогом;
- вопреки требованиям статьи 131 и статьи 138 Закона о банкротстве в отношении имущества, выставленного на торги не проведена оценка, положение о порядке,

сроках и условиях продажи залогового имущества ЗАО «Юнипак Рус» от 26.02.2018 предложено не надлежащим лицом.

Заявитель просит признать незаконными действия Организатора торгов ООО «ТД «Альтаир» по размещению недостоверных сведений об имуществе, реализуемом на торгах, приостановить торги и выдать обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов ООО «ТД «Альтаир».

Уведомлением от 10.04.2018 № 04/203 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ЗАО «Агентство Шушары» (вх. № 3010 от 09.04.2018).

ООО «ТД «Альтаир» представлен отзыв на жалобу Заявителя от 17.04.2018, в котором считает доводы ЗАО «Агентство Шушары» необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

Победителем торгов - ФИО <...> также представлен отзыв на жалобу ЗАО «Агентство Шушары» от 16.04.2018 № б/н, в котором также считает жалобу необоснованной.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Заслушав пояснения представителей ЗАО «Агентство Шушары», ООО «ТД «Альтаир», а также представителей участника данных торгов Сосуновой Е.Н., проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

02 марта 2018 года на электронной площадке «Балтийская Электронная Торговая Площадка – [www.berspb.ru](http://www.berspb.ru) опубликовано Извещение № 0007875 о проведении торгов.

Дата окончания приема заявок: 10.04.2018 в 17:00

Дата подведения итогов: 11.04.2018 в 12:00

Предметом конкурса является право заключения договора купли-продажи нежилого здания (Производственно-складской комплекс с навесом), кадастровый номер <...> :42:0015115:3053, площадью 2346,8 кв.м., расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, ул. Мира, д.11, лит. А с правом аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :42:0015115:3224, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения промышленных объектов, площадь – 8 787 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Мира, д. 11, лит. А. (изв. № 0007875 от 02.03 .2018).

Согласно Протоколу об определении участников торгов от 10.04.2018 для участия в торгах № 0007875 подана одна заявка № 18803 от ФИО <...>.

Согласно Протоколу о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1 от 11.04.2018 аукцион признан несостоявшимся с единственным участником.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Закона о банкротстве под предприятием

должника понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности.

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 настоящего Федерального закона.

Частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что 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 вносятся 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.

В соответствии с частью 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 обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Вместе с тем, в пункте 1.2. проекта договора купли-продажи указано, что на выставленное на торги имущество имеется ограничение (обременение) в виде ипотеки в пользу физических лиц ФИО <...> и ФИО <...>, зарегистрированное в Едином государственной реестре недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости (далее – ЕГРН) от 02.02.2018

№ 00-00-4001/5100/2018-2604. Данная информация имеется и в извещении о проведении торгов.

Договоры с ООО «ТПК Юнипак Рус», ООО «Брендтара» и ООО «ВДВ» являются краткосрочными и не влияют на экономическую привлекательность выставляемого на продажу имущества. Лица, пожелавшие принять участие в торгах, имели возможность ознакомиться не только с проектом договора купли-продажи, но и с продаваемым имуществом вместе с документацией к нему.

Также необходимо отметить, что данные об обременениях в виде краткосрочных договоров аренды не отражаются в ЕГРН.

Иных доказательств об уменьшении количества потенциальных участников торгов при отсутствии в проекте договора купли-продажи информации об имеющихся краткосрочных договорах аренды ЗАО «Агентство Шушары» не представлены.

2) В отношении довода о том, что в сообщениях о проведении торгов содержится информация, противоречащая сведениям, установленным судебными актами в рамках дела о банкротстве № А56-15632/2016, а именно, сведения о проведении торгов не содержат информации о функциональном назначении объекта недвижимости, что вводит в заблуждение потенциальных покупателей, Ленинградское УФАС России сообщает следующее.

В ходе рассмотрения жалобы ЗАО «Агентство Шушары» установлено, что в судебных актах по делам № А56-15632/2016/тр.4 и № А56-15632/2016/тр.5 по установлению требований кредиторов ФИО <...> и ФИО <...> указано, что требование ФИО <...> обеспечено залогом следующего имущества:  
- право аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :42:15115:34, назначение объекта: для размещения промышленных объектов, площадь – 16 087 кв. м., адрес: Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Мира, д. 11, литер А;  
- производственный комплекс с навесом, кадастровый номер <...> :42:0015115:3053, площадью 2 346,8 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, ул. Мира, д. 11.

Вместе с тем, согласно Дополнительному соглашению от 13.09.2013г. № 1 к договору аренды земельного участка № 18/ЗД-02041 от 28.12.2007г., земельный участок с кадастровым номером 78:42:15115:34 находится в аренде у ЗАО «Юнипак Рус». На основании раздела земельного участка с кадастровым номером 78:42:15115:34 в аренду ЗАО «Юнипак Рус» передается земельный участок с кадастровым номером 78:42:0015115:3224, площадью 8 787 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Мира, д. 11, литера А.

В извещении о проведении торгов № 0007875 от 02.03.2018г. в строке наименование выставляемого на торги имущества указано нежилое здание (Производственно-складской комплекс с навесом), кадастровый номер <...> :42:0015115:3053, площадью 2 346,8 кв.м.

Таким образом, в сообщении на ресурсе ЕФРСБ и в газете «Коммерсантъ» данные об объекте торгов являются достоверными.

В соответствии с частью 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Согласно вышеизложенному, ЗАО «Агентство Шушары» имело возможность ознакомиться с аукционной документацией для владения полной информацией об указанных объектах, в том числе о площадях нежилого здания и земельного

участка, но не воспользовалось своим правом.

3) В отношении довода Заявителя о том, что в положении о порядке, сроках и условиях продажи заложенного имущества ЗАО «Юнипак Рус» от 26.02.2018 выплата вознаграждения организатора торгов необоснованно возложена на должника, а не на кредитора, чьи требования обеспечены залогом, установлено следующее. В соответствии с частью 4 статьи 138 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указание в Положении о выплате вознаграждения организатора торгов за счет средств должника никак не влияет на проведение торгов по продаже имущества должника, а также на количество потенциальных покупателей.

Ленинградское УФАС России также сообщает, что в случае нарушения конкурсным управляющим очередности погашения требований в рамках дела о банкротстве ЗАО «Юнипак Рус», права кредитора ЗАО «Агентство Шушары» подлежат защите путем обращения в суд с заявлением о взыскании убытков. Вместе с тем, Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в настоящее время ведется разбирательство по делу № А56-15632/2016-о/м в части определения источника, из которого будет выплачено вознаграждение организатора торгов по заявлению ЗАО «Агентство Шушары».

4) Довод ЗАО «Агентств Шушары» о том, что вопреки требованиям статьи 131 и статьи 138 Закона о банкротстве в отношении имущества, выставленного на торги не проведена оценка, положение о порядке, сроках и условиях продажи заложенного имущества ЗАО «Юнипак Рус» от 26.02.2018 предложено не надлежащим лицом, не является состоятельным по следующей причине. В соответствии с частью 2 статьи 131 Закона о банкротстве в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Согласно представленным в адрес Ленинградского УФАС России документам, 28

марта 2018 года ООО «Межрегиональная независимая оценочная компания «Владимирь» проведено определение рыночной стоимости здания производственного корпуса с навесом (кадастровый № 78:42:0015115:3053) и земельным участком (кадастровый № 78:42:0015115:3224), расположенными по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, улица Мира, дом 11, литера А, и 29 марта 2018 года составлен отчет об оценке.

Данный отчет об оценке опубликован на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве и находится в свободном доступе.

Согласно части 4 статьи 138 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. ЗАО «Юнипак РУС» утвердило Положение о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества, в том числе определило начальную продажную цену предмета залога. Данное положение также было подписано конкурсным управляющим. Разногласия между залоговыми кредиторами и конкурсным управляющим отсутствовали.

По результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Закрытого акционерного общества «Агентство по реконструкции и застройке нежилой зоны «Шушары» на действия организатора торгов - Общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Альтаир» при организации и проведении торгов по продаже имущества должника ЗАО «Юнипарк Рус» необоснованной.

Председатель Комиссии

ФИО <...>

Члены Комиссии

ФИО <...>

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.