

## РЕШЕНИЕ

19 мая 2016 года  
Новосибирск

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Калинина О.Ю. – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Филатьева И. Е. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобы Общества с ограниченной ответственностью «Сангай» (далее - ООО «Сангай») Общества с ограниченной ответственностью «Северный Дом» (далее - ООО «Северный Дом») на действия организатора торгов ООО «Инновационная Торговая Компания» (далее – ООО «ИТК») при проведении повторных открытых торгов по продаже залогового имущества должника ООО «Агро-А»,

в присутствии представителей:

заявителя – ООО «Сангай»: «...» (по доверенности от 16.05.2016 года),

заявителя – ООО «Северный Дом»: «...» (по доверенности от 17.05.2016 года),

представителя организатора торгов – директора ООО «ИТК»: «...» (решение № 5 от 07.12.2015 года),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступили жалобы (вх. № 4081 от 10.05.2016 года, вх. № 2108э от 16.05.2016 года) ООО «Сангай», ООО «Северный Дом» на действия организатора торгов ООО «ИТК» при проведении повторных открытых торгов по продаже залогового имущества должника ООО «Агро-А»,

ООО «Сангай» сообщило следующее.

25.03.2016 года на электронном сайте газеты «Коммерсант» и 26.03.2016 года в печатной версии газеты «Коммерсант» организатором торгов ООО «ИТК» было опубликовано сообщение о проведении повторных открытых торгов по продаже залогового имущества должника ООО «Агро-А».

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.

ООО «Северный Дом» сообщило следующее.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о проведении торгов должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Согласно сообщению в издании «Коммерсант» о проведении торгов и сообщению, размещенному на электронной торговой площадке, ознакомление со сведениями об имуществе, правоустанавливающими документами на имущество,

регламентом электронной площадки, проектами договоров о задатке и купли-продажи - на электронной торговой площадке в сети интернет по адресу: <http://www.propertytrade.ru>. С более подробной информацией об имуществе, с документами, относящимися к реализуемому имуществу и оформленными на бумажных носителях, и по проводимым торгам можно ознакомиться в рабочие дни с момента публикации сообщения и до окончания приема заявок, предварительно согласовав с организатором торгов место (в т.ч., в г. Санкт-Петербург по месту нахождения имущества), дату и время ознакомления по следующим телефонам: «...», либо «...»

ООО «Северный Дом», желая принять участие в торгах по лоту № 1 (Имущественный комплекс автозаправочной станции в составе следующих объектов: земельный участок и автозаправочная станция), хотело ознакомиться с предметом торгов, предварительно записаться на ознакомление по телефонам, указанному в публикации о проведении торгов «...», либо «...»). Однако по данным номерам телефонов связаться с организатором торгов не удалось, так как телефоны не были доступны для звонков.

Организатор торгов ООО «ИТК» (ОГРН 1125476050116, ИНН 5406705882; адрес места нахождения и почтовый адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Сибревкома, д. 2, оф. 520). Соответственно, из-за значительного удаления имущества, выставляемого на торги, места нахождения ООО «Северный Дом» от организатора торгов ООО «ИТК», находящегося в другом регионе, представителю ООО «Северный дом» не представлялось возможным оперативно посетить организатора торгов с целью записаться на ознакомление с имуществом торгов.

Таким образом, изложенные в публикации о торгах сведения, фактически не позволяют принять участие в торгах всем заинтересованным лицам в связи с тем, что предварительная запись по телефону на ознакомление лишает потенциальных участников возможности ознакомиться с имуществом и получить достоверную информацию о предмете торгов. Кроме того, указанные в публикации телефоны для ознакомления с имуществом должника не были доступны для звонков.

Указание организатором торгов в качестве порядка ознакомления с имуществом только номера телефона и срока ознакомления не свидетельствует о наличии порядка ознакомления. В сообщении о проведении торгов отсутствует адрес, по которому проводится ознакомление с имуществом, а также не предусмотрены иные способы связи с организатором торгов, в случае невозможности установления контакта по указанному в сообщении номеру телефона. Не раскрытие организатором торгов порядка ознакомления с имуществом приводит к ограничению количества участников торгов.

ООО «ИТК» считает жалобы ООО «Сангай», ООО «Северный Дом» необоснованными по следующим основаниям.

1. Жалоба ООО «Сангай».

В силу пункта 9 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (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, и в печатном органе по месту нахождения должника.

Пункт 1 статьи 28 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает, что сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации по результатам проведенного регулирующим органом конкурса между редакциями печатных изданий.

Согласно Распоряжению Правительства РФ от 21.07.2008 года № 1049-р «Об официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)"», газета "Коммерсантъ" была определена в качестве официального издания, осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)".

Согласно Положению о порядке и условиях проведения торгов (далее по тексту - Положение о порядке и условиях проведения торгов) по продаже в ходе конкурсного производства имущества ООО «Агро-А», являющегося предметом залога по договору ипотеки от 30.01.2009 года в редакции дополнительного соглашения № 1 от 30.09.2009 года, а также предметом ипотеки в силу закон (залоговый кредитор - ООО «СБК Актив»), утвержденному определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-49757/2011/п.и. 2 от 17 декабря 2015 года, в качестве печатного органа по месту нахождения должника была выбрана газета «Тосненские ведомости».

Во исполнение вышеуказанных норм права, а также в четком соответствии с Положением о порядке и условиях проведения торгов, ООО «ИТК» как организатор торгов, действующий на основании заключенного с ООО «Агро-А» в лице конкурсного управляющего Серegiной Ю.Е. договора № 3 на организацию и проведение торгов от 24.12.2015 года, разместило сообщение о проведении повторных торгов по реализации залогового имущества ООО «Агро-А»:

- в газете «Коммерсантъ» № 51 от 26.03.2016 года под № 54030304478;

- в газете «Тосненские ведомости» № 6 (414) от 23.03.2016 года;

- в ЕФРСБ под № 995121 25.03.2016 года.

Тексты публикаций, размещенные в газете «Коммерсантъ», газете «Тосненские ведомости» и ЕФРСБ идентичны друг другу.

Во всех вышеуказанных публикациях содержится следующая информация:

«Согласно сведениям 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.

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».

Сообщения о проведении повторных торгов в отношении залогового имущества ООО «Агро-А», размещенные ООО «ИТК» в газете «Коммерсантъ», газете «Тосненские ведомости» и в ЕФРСБ, содержат исчерпывающую информацию и сведения, предусмотренные пунктом 10 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Довод ООО «Сангай» о нераскрытых в проекте договора купли-продажи, размещенном в ЕФРСБ и сайте электронной площадки, сведениях о наличии правовых обременений не соответствует действительности.

Согласно пункту 1.1. проекта договора, при описании реализуемого по договору земельного участка в качестве имеющих обременений указаны зона регулирования застройки площадью 5003 кв.м., право прохода и проезда площадью 1003 кв.м., сведения о которых имеются в ЕГРП.

Пункт 4.1. соответствующего договора содержит следующее условие:

«4.1. Переход права собственности на недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, к Покупателю подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. Реализация имущества в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», влечет прекращение залога в силу требований подпункта 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ и абзаца шестого пункта 5 статьи 18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г.».

Обременения в виде ипотеки в пользу ОАО «Сбербанк России» будут сняты при регистрации перехода права собственности на покупателя на основании совместного заявления конкурсного управляющего ООО «Агро-А» и ПАО «Сбербанк России» ввиду прекращения обеспеченного залогом обязательства, о чем имеется соответствующее письмо от ПАО «Сбербанк России».

Согласно ответу заместителя директора УРПА Северо-Западного банка ПАО Сбербанк «...» (исх. № б/н от 05.10.2015 года) на запрос конкурсного управляющего ООО «Агро-А» (исх. № 07-09/15-003 от 07.09.2015 года), обязательства ООО «Фаэтон-Аэро» перед ОАО «Сбербанк России», на основании которых была зарегистрирована 24.01.2008 года Управлением Федеральной Регистрационной Службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области предшествующая ипотека (номер регистрации 78-78-06/001/2008-336) на земельный участок кадастровый № 78:42:0018305:10, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции), площадь 5003 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия «Детскосельское», участок 16, принадлежащий на праве собственности

ООО «Агро-А», были погашены в полном объеме.

В силу части 1 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

На основании изложенного, ПАО «Сбербанк России» уведомил конкурсного управляющего ООО «Агро-А» об отсутствии имущественных притязаний на соответствующий земельный участок и зарегистрированную на данном участке АЗС, принадлежащую ООО «Агро-А». Также вышеуказанным письмом ПАО «Сбербанк России» известил конкурсного управляющего ООО «Агро-А» о готовности обеспечить явку своего представителя для подачи совместного заявления в регистрирующий орган о снятии данного обременения при регистрации перехода права собственности на указанные объекты недвижимости в процессе их реализации.

Относительно содержания пункта 5.1 проекта договора купли-продажи, размещенного на электронной торговой площадке, необходимо пояснить следующее.

При продаже предприятия оплата в соответствии с договором купли-продажи предприятия должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора (пункт 19 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Пункт 2.4. проекта договора купли-продажи предусматривает, что 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.

При этом 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 (пункт 7.4 проекта договора купли-продажи).

Исходя из изложенного, предусмотренная пунктом 7.4. проекта договора купли-продажи возможность отказаться в случае неоплаты покупателем цены договора от исполнения договора полностью в одностороннем внесудебном порядке является правом, а не обязанностью продавца (ООО «Агро-А»).

Как следствие, в случае незначительной просрочки со стороны покупателя в силу форс-мажорных обстоятельств по оплате цены договора (1-2 дня), продавцу выгоднее получить от покупателя штрафные санкции, предусмотренные пунктом 5.1 договора в размере 1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, нежели сразу расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке.

И пункт 5.1 и пункт 7.1 проекта договора купли-продажи сформированы таким образом, чтобы повысить правовую защищенность продавца при реализации

имущества, входящего в состав конкурсной массы должника, учитывая цели и задачи процедуры конкурсного производства в целом, а также специфику реализации имущества должника, предусмотренную ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Приобретая имущество организации, находящейся в процедуре конкурсного производства, добросовестный потенциальный покупатель должен подчиняться императивным требованиям закона, регламентирующим порядок реализации имущества-банкрота, в частности, устанавливающим сроки внесения цены договора.

И пункт 5.1. и пункт 7.1. проекта договора купли-продажи направлены на пресечение недобросовестных действий со стороны потенциальных покупателей, являясь следствием подобных недобросовестных действий.

Подразумевается, что добросовестный потенциальный покупатель, вступая в договорные правоотношения с организацией-банкротом по факту реализации имущества, входящего в состав его конкурсной массы, осознает установленную законом необходимость оплаты цены договора в 30-дневный срок с даты заключения соответствующего договора и исполняет свои обязательства в данный срок, имея целью скорейшее приобретение реализуемого имущества в собственность, поскольку процесс фактической передачи имущества от продавца к покупателю и регистрация перехода права собственности находятся в прямой причинно-следственной связи от факта полной оплаты цены договора.

И возможность одностороннего внесудебного порядка отказа от договора и повышенная штрафная неустойка - все это меры, направленные на повышение эффективности действия нормы пункта 19 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», создающие такие условия для покупателя, при которых ему выгоднее исполнить свои обязательства в четком соответствии с нормой закона, нежели допустить нарушение соответствующего закона.

Рассуждения ООО «Сангай» относительно кабальности условий пункта 5.1 проекта договора купли-продажи изначально свидетельствуют об отсутствии добросовестности данного участника хозяйственного оборота, имеющего намерения вступить в правоотношения с организацией-банкротом, поскольку исполнение обязательств по оплате цены договора в установленный законом и договором срок является основанием неприменения к потенциальному покупателю и пункта 5.1, и пункта 7.1 проекта договора купли-продажи.

В целом необходимо отметить, что доводы ООО «Сангай» относительно пунктов 5.1. и 7.1 проекта договора купли-продажи не содержат ссылки на конкретные нормы права, которые были нарушены организатором торгов при организации и проведении повторных торгов по реализации залогового имущества ООО «Агро-А».

Относительно довода ООО «Сангай» по факту нарушения прав потенциальных покупателей незаконным нахождением ООО «Фаэтон - топливная сеть номер <...> » на реализуемой с торгов АЗС, необходимо отметить следующее.

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 серия ФС № 000266733, который был предъявлен конкурсным управляющим ООО «Агро-А» для исполнения 12.11.2015 года в Пушкинский районный отдел судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу.

По вышеуказанному исполнительному листу Должник: Общество с ограниченной ответственностью «Фаэтон - топливная сеть номер <...> », юридический адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Красного курсанта, 5/11, офис 1; ИНН 7813474313; ОГРН 1107847185852, дата регистрации: 10.06.2010 г. обязан возвратить Взыскателю: Общество с ограниченной ответственностью «Агро-А», юридический адрес: 187000, Ленинградская обл., Тосненский р-н, г. Тосно, Московское ш., 53 км; ИНН 4716025726; ОГРН 1064716014109, дата регистрации: 23.05.2006 г. по акту приема-передачи следующее недвижимое и движимое имущество:

- автозаправочную станцию (АЗС), расположенную по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе, д. 117, лит. А. Характеристика АЗС: нежилое здание, этажность - 1, подземная, площадь 765,40 кв.м.;

- сопутствующее движимое имущество, а именно: топливно-раздаточные колонки в количестве 6-ти штук, резервуары стальные в количестве 7-ми штук, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе, д. 117, лит. А.

Постановлением судебного пристава-исполнителя Пушкинского районного отдела судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу ... о возбуждении исполнительного производства от 19.11.2015 г. было возбуждено исполнительное производство № 50946/15/78017-ИП на основании предъявленного ООО «Агро-А» исполнительного листа серия ФС № 000266733, выданный Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 11.05.2015 года по делу № А56-39109/2014.

11.02.2016 года конкурсным управляющим ООО «Агро-А» была подана в Пушкинский РОСП УФССП по Санкт-Петербургу жалоба на бездействие судебного пристава-исполнителя ... в рамках исполнительного производства № 50946/15/78017-ИП от 19.11.2015 года исх. № 09-02/16-001 от 09.02.2016 года, в которой конкурсный управляющий ООО «Агро-А» просил:

1. Признать незаконным бездействие судебного пристава-исполнителя Пушкинского районного отдела судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу ..., выразившееся в ненаправлении по почтовому адресу Взыскателя - ООО «Агро-А», указанному в заявлении о возбуждении исполнительного производства исх. № 11-11/15-001 от 11.11.2015 года: 199397, г. Санкт-Петербург, а/я 728, копии постановления о возбуждении исполнительного производства № 50946/15/78017-ИП от 19.11.2015 года.

2. Признать незаконным бездействие судебного пристава-исполнителя Пушкинского районного отдела судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу ..., выразившееся в неисполнении в установленный пунктом 1 статьи 36 ФЗ «Об исполнительном производстве» срок требований, содержащихся в исполнительном листе серия ФС № 000266733, выданном Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 11.03.2015 года по делу № А56-39109/2014.

3. Принять меры, направленные на незамедлительное исполнение требований, содержащихся в исполнительном листе серия ФС № 000266733, выданном Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 11.03.2015 года по делу № А56-39109/2014.

4. О решении, принятом по результатам рассмотрения настоящей жалобы прошу уведомить Взыскателя - ООО «Агро-А» по следующему почтовому адресу: 199397, г. Санкт-Петербург, а/я 728 в установленный законом срок.

После подачи вышеуказанной жалобы при обращении представителя конкурсного управляющего ООО «Агро-А» к судебному приставу-исполнителю ... последний вручил представителю конкурсного управляющего ООО «Агро-А» вынесенные им Постановление о передаче ИП в другое ОСП от 08.12.2015 года и Акт об изменении места совершения исполнительных действий от 09.12.2015 года, из содержания которых следовало, что материалы исполнительного производства от 19.11.2015 года № 50946/15/78017-ИП направлены для исполнения по территориальности в МРОСП по ИОИП по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 59.

Постановлением об отказе в удовлетворении жалобы № 78017/16/122756 от 26.02.2016 года, вынесенным начальником Пушкинского отдела УФССП России по СПб - старшим судебным приставом Симагиным М.С., полученным по почте 12.03.2016 года, конкурсному управляющему ООО «Агро-А» было отказано в удовлетворении жалобы о признании незаконным бездействия судебного пристава-исполнителя Пушкинского районного отдела судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу ... в рамках исполнительного производства № 50946/15/78017.

Согласно сведениям с официального сайта ФССП России по Банку данных исполнительных производств, исполнительный лист серия ФС № 000266733, выданный Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 11.03.2015 года по делу № А56-39109/2014, находится в производстве судебного пристава-исполнителя МРОСП по ИОИП ..., а исполнительному производству присвоен иной номер <...> /16/78022-ИП.

04.03.2016 года конкурсным управляющим ООО «Агро-А» была подана в Прокуратуру Санкт-Петербурга жалоба на бездействие Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу, выражающееся в нарушении статьи 33, пункта 1 статьи 36 и статьи 4 ФЗ «Об исполнительном производстве», исх. № 04- 03/16-002 от 04.03.2016 года, в которой конкурсный управляющий ООО «Агро-А» просил:

«Разобраться в сложившейся ситуации, проверить законность передачи исполнительного производства, возбужденного на основании исполнительного

листа серия ФС № 000266733, выданного Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 11 марта 2015 года по делу №А56-39109/2014, из Пушкинского районного отдела судебных приставов УФССП по Санкт-Петербургу в МРОСП по ИОИП УФССП по Санкт-Петербургу, и обязать Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу прекратить незаконное бездействие, выражающееся в нарушении п. 1 ст. 36 и ст. 4 ФЗ «Об исполнительном производстве», и принять меры, направленные на незамедлительное исполнение законных требований, содержащихся в исполнительном листе серия ФС № 000266733, выданном Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 11 марта 2015 года по делу №А56-39109/2014».

24.03.2016 года конкурсным управляющим ООО «Агро-А» был получен по почте ответ из Прокуратуры Санкт-Петербурга исх. № 7р-2016 от 15.03.2016 года, в котором сообщалось, что обращение конкурсного управляющего ООО «Агро-А» о бездействии судебных приставов-исполнителей Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу направлено для рассмотрения руководителю УФССП по Санкт-Петербургу - главному судебному приставу Санкт-Петербурга с указанием сообщить заявителю о результатах рассмотрения обращения.

Также 04.03.2016 года конкурсным управляющим ООО «Агро-А» была подана в Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП по СПб жалоба на бездействие судебного пристава-исполнителя .... в рамках исполнительного производства № 1661/16/78022-ИП от 19.11.2015 года, в которой конкурсный управляющий ООО «Агро-А» просил:

1. Проверить законность передачи исполнительного производства, возбужденного на основании исполнительного листа серия ФС № 000266733, выданного Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 11.03.2015 года по делу №А56-39109/2014, из Пушкинского районного отдела судебных приставов УФССП по Санкт-Петербургу в МРОСП по ИОИП УФССП по Санкт-Петербургу.

2. Признать незаконным бездействие судебного пристава-исполнителя МРОСП по ИОИП УФССП по Санкт-Петербургу ..., выразившееся в неисполнении в установленный пунктом 1 статьи 36 ФЗ «Об исполнительном производстве» срок требований, содержащихся в исполнительном листе серия ФС № 000266733, выданном Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 11.03.2015 года по делу № А56-39109/2014.

3. Принять меры, направленные на незамедлительное исполнение требований, содержащихся в исполнительном листе серия ФС № 000266733, выданном Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 11.03.2015 года по делу № А56-39109/2014.

4. О решении, принятом по результатам рассмотрения настоящей жалобы прошу уведомить Взыскателя - ООО «Агро-А» по следующему почтовому адресу: 199397, г. Санкт-Петербург, а/я 728 в установленный законом срок.

Ввиду неполучения ответа на вышеуказанные жалобы и неисполнения законных требований, содержащихся в исполнительном листе серия ФС № 000266733, выданном Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 11.03.2015 года по делу №А56-39109/2014, 13.05.2016 года конкурсным управляющим были поданы повторные жалобы на бездействие приставов в Прокуратуру Санкт-Петербурга и Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП по СПб.

В силу статьи 129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», определяющей полномочия конкурсного управляющего при проведении процедуры конкурсного производства должника, в полномочия конкурсного управляющего не входит исполнение требований исполнительных документов.

Исполнение судебных актов и актов иных органов является одним из приоритетных направлений деятельности Федеральной службы судебных приставов России. От результатов работы Службы напрямую зависит эффективность правосудия, осуществляемого российскими судами, поскольку своевременное и надлежащее исполнение судебных актов является важной составляющей права на справедливое судебное разбирательство, закрепленного в Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.

Для реализации задач по своевременному исполнению исполнительных документов пристав наделен рядом полномочий, указанных в статье 12 Закона от 21.07.1997 года № 118-ФЗ "О судебных приставах".

Как следует из статей 1 (часть 1), 2, 15 (часть 2), 17 (часть 2), 18, 45 (часть 1), 46 (части 1 и 2), 52, 53, 55 и 118 Конституции Российской Федерации, гарантированная ею и являющаяся обязанностью государства защита прав и свобод человека и гражданина, в том числе судебная защита, право на которую относится к основным неотчуждаемым правам и свободам человека и одновременно выступает гарантией всех других прав и свобод, не может быть признана действительной, если вынесенный в целях восстановления нарушенных прав судебный акт или акт иного уполномоченного органа своевременно не исполняется.

С этим выводом корреспондирует пункт 1 статьи 6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, а также практика его применения Европейским судом по правам человека, который неоднократно указывал, что исполнение решения, вынесенного любым судом, должно рассматриваться как неотъемлемая часть справедливого правосудия - в противном случае, если в национальной правовой системе допускается, что окончательное, обязательное судебное решение может оставаться неисполненным, право на суд становится иллюзорным (Постановления от 19 марта 1997 года по делу "Хорнсби (Hornsby) против Греции" и от 24 июля 2003 года по делу "Рябых против России").

Таким образом, конкурсным управляющим ООО «Агро-А» максимально принимаются все возможные установленные законом меры, направленные на исполнение требований исполнительного листа о выселении ООО «Фаэтон - топливная сеть номер <...> » с объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Агро-А». Как следствие, к дате передаче имущества победителю торгов, реализуемое имущество будет освобождено от незаконного пользования ООО «Фаэтон - топливная сеть номер <...> ». Обратное свидетельствовало бы о

неисполнимости в Российской Федерации судебных актов.

Кроме того, если имуществом, которое является объектом договора купли-продажи, в момент заключения данного договора незаконно пользуется третьим лицом, оно не является обремененным правами третьих лиц и исключает применение пункта 1 статьи 460 ГК РФ. Данный вывод проистекает из сложившейся судебной практики: Постановление ФАС Уральского округа от 03.11.2009 года № Ф09-8651/09-С6 по делу № А60-7990/2009-С7.

Наличие исполнительного листа на расторжение договора аренды и выселение арендатора с соответствующих объектов недвижимости исключает правомерность использования ООО «Фаэтон - топливная сеть номер <...> » соответствующего недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Агро-А».

Как следствие, реализуемое с повторных торгов залоговое имущество ООО «Агро-А» не может быть признано обремененным правами ООО «Фаэтон - топливная сеть номер <...> » ввиду отсутствия правовых и (или) договорных оснований для установления соответствующего обременения.

О наличии неисполненного на дату размещения публикации о проведении повторных торгов исполнительного листа на выселение ООО «Фаэтон - топливная сеть номер <...> » с реализуемых объектов недвижимости потенциальные покупатели были уведомлены надлежащим образом в соответствующих публикациях. Доказательств того, что требования соответствующего исполнительного листа с учетом активной деятельности конкурсного управляющего ООО «Агро-А», направленной на активизацию деятельности судебных приставов-исполнителей по исполнению требований соответствующего исполнительного листа, на дату передачи реализуемых объектов покупателю, который выиграет торги и оплатит цену договора, со стороны ООО «Сангай» не представлено.

Кроме того, оценка правомерности действий конкурсного управляющего ООО «Агро-А», выставившего имущество на торги, до момента выселения незаконного использующего данное имущество третьего лица - ООО «Фаэтон - топливная сеть номер <...> », не входит в сферу компетенции органов УФАС и не регламентируется ФЗ «О защите конкуренции».

Действуя добросовестно и разумно, в интересах должника, кредиторов и общества, учитывая ограниченность сроков проведения процедуры конкурсного производства, установленных статьей 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также учитывая цели и задачи проведения процедуры конкурсного производства, а именно: формирование конкурсной массы должника с целью пропорционального удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, конкурсный управляющий не имеет право необоснованно затягивать процесс реализации имущества должника, включенного в состав его конкурсной массы.

Частью 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что 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.

Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган. При этом в число таких лиц входят иные лица, чьи права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В частности, ФЗ «О защите конкуренции» устанавливает, что лица, не подавшие заявки, имеют право обратиться с жалобой на торги в антимонопольный орган, если их права нарушены действиями (бездействием), которые воспрепятствовали им подать заявку. Именно к такому результату приводят нарушения установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

При этом лица, не подавшие заявки на торги, должны указать в жалобе на обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Необходимо отметить, что податель жалобы не имел реального намерения приобрести имущество, выставленное на торги, поскольку своевременно не внес задаток и не совершил иных действий, направленных на подачу заявки для участия в настоящих повторных торгах, что подтверждается протоколом об определении участников торгов.

Согласно вышеуказанному протоколу об определении участников торгов, с целью участия в торгах были допущены три заявителя: «...», ООО «Развитие территорий», ООО «Северный Дом».

Все доводы жалобы ООО «Сангай» носят предположительный характер без конкретизации того, какие конкретно нарушения порядка организации и проведения повторных торгов по реализации имущества ООО «Агро-А» были допущены ООО «ИТК» со ссылками на фактические нарушения и корреспондируемые им нормы права.

На основании изложенного и руководствуясь частью 13 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 года № 135-ФЗ, ООО «ИТК» просит признать жалобу ООО «Сангай» на действия организатора торгов необоснованной.

## 2. Жалоба ООО «Северный Дом».

Организатор торгов не согласен с доводами Заявителя и полагает жалобу необоснованной ввиду отсутствия как правовых, так и фактических оснований для ее удовлетворения, ввиду следующего:

Полномочия антимонопольного органа по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов установлены пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

На основании пункта 3 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного Закона, с учетом особенностей, определенных статьей 139.

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

Исходя из пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника.

Как следует из пункта 14 статьи 110 Закона о банкротстве, организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной этим Законом.

В силу части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей в спорный период) 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.

Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве.

Абзацем 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено требование о необходимости публикации в сообщении о торгах сведений о порядке ознакомления с имуществом. При этом необходимо отметить, что указанная норма не содержит указания на конкретный порядок ознакомления с имуществом.

В рассматриваемом случае в сообщении о торгах был указан следующий порядок ознакомления с имуществом должника:

«С более подробной информацией об имуществе, с документами, относящимися к реализуемому имуществу и оформленными на бумажных носителях, и по проводимым торгам можно ознакомиться в рабочие дни с момента публикации сообщения и до окончания приема заявок, предварительно согласовав с организатором торгов место (в т.ч., в г. Санкт-Петербург по месту нахождения имущества), дату и время ознакомления по следующим телефонам: «...» либо «...»».

Из трех вышеуказанных телефонов, первые два - это новосибирские номера телефонов организатора торгов, а последний номер <...> питерский номер телефона представителя организатора торгов в городе Санкт-Петербург.

При этом прием заявок был установлен в рабочие дни, начиная с 09 ч. 00 мин. 29.03.2016 г. до 17 ч. 00 мин. 05.05.2016 г. включительно (время московское), итого: 26 рабочих дней. Как следствие, аналогичный период времени предоставлялся заявителям для ознакомления с имуществом и документами по соответствующему имуществу.

Кроме того, сообщение о проведении повторных торгов по продаже залогового имущества ООО «Агро-А» содержало указание на различные способы связи с организатором торгов - телефон, почта, электронная почта:

«Организатор торгов - ООО «Инновационная Торговая Компания» (сокращенное наименование - ООО «ИТК») (ОГРН 1125476050116; ИНН 5406705882; адрес места нахождения и почтовый адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Сибревкома, д. 2, оф. 520; адрес электронной почты: «...».сот; контактный телефон: + «...»)...».

Предоставление возможности для ознакомления с имуществом ежедневно в течение двадцати шести рабочих дней не влечет каких-либо ограничений в отношении потенциальных участников, поскольку позволяет ознакомить с имуществом всех заинтересованных лиц, с учетом того, что предусмотренный порядок ознакомления не исключает возможности одновременного осмотра имущества несколькими претендентами на участие в торгах, а также не исключает возможность предоставления документации о реализуемом имуществе, в том числе в электронном виде.

При этом необходимо отметить, что сообщение о торгах содержит информацию о месте нахождения реализуемого имущества - земельного участка и АЗС (г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе, д. 117, лит. А), что позволяло заинтересованным лицам произвести внешний осмотр имущества без участия представителя конкурсного управляющего либо организатора торгов.

При выборе способа ознакомления с продаваемым имуществом организатор торгов исходил из того, что выбранный им способ должен соответствовать требованиям законодательства, а также целям проведения торгов. Ввиду отсутствия возможности круглосуточного нахождения представителей организатора торгов и (или) конкурсного управляющего на территории реализуемых объектов недвижимости, ознакомление с имуществом невозможно иным способом, кроме как по согласованию с конкурсным управляющим или организатором торгов.

Реализуемое имущество представляет собой объекты недвижимости, обладающие спецификой неразрывной связи с землей, ознакомление с имуществом возможно только по месту его нахождения. При этом в сообщении о проведении торгов указан период, в течение которого потенциальные участники имели возможность ознакомиться с имуществом, а также три номера телефона (как 2 новосибирских: стационарный и мобильный, так и один мобильный питерский номер телефона), по которым потенциальные участники торгов имели возможность согласовать день и время для ознакомления с имуществом.

Как указывалось ранее, помимо трех номеров телефона организатора торгов, сообщение о торгах содержало также адрес электронной почты и адрес для почтовой корреспонденции организатора торгов. То есть у лица, желающего ознакомиться с имуществом, была возможность отправить запрос на ознакомление с имуществом организатору торгов по любому из контактов, который с точки зрения заявителя мог обеспечить максимально возможную защиту его прав на ознакомление. Кроме того, указанный в сообщении о торгах порядок не исключает возможность по договоренности с организатором торгов получить необходимую информацию претенденту на участие в торгах любым способом, в том числе устно, либо посредством электронной почты.

Подводя итог изложенному, подателем жалобы не доказано, что установленный организатором торгов порядок ознакомления с реализуемым имуществом ограничил количество участников торгов, либо каким-либо иным способом воспрепятствовал заинтересованным лицам принять участие в торгах. Ни запросов на ознакомление с выставленным на торги имуществом, ни жалоб на затруднительность ознакомления с имуществом организатору торгов не поступало.

Установленный организатором торгов порядок ознакомления с выставленным на торги имуществом не противоречит законодательству и обеспечивает возможность ознакомления с имуществом всем заинтересованным лицам.

Правомерность вышеуказанной позиции относительно допустимости установленного организатором торгов порядка ознакомления с выставленным на торги имуществом подтверждается и сложившейся судебной практикой, сформировавшейся в рамках оспаривания решений и предписаний органов УФАС России, вынесенных по итогам рассмотрения жалоб на действия организаторов торгов при реализации имущества должников: Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2015 N 13АП-12754/2015 по делу N А56-87166/2014, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2014 года № 13АП-20379/2014 по делу № А56-30890/2014, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2015 года № 13АП-28334/2014 по делу № А56-39363/2014.

Что касается довода подателя жалобы относительно невозможности связаться с организатором торгов по указанным в публикации телефонам, то данный довод не соответствует действительности. В подтверждение того факта, что любое заинтересованное лицо могло в любое время дозвониться до организатора торгов по указанным в публикации номерам телефона служит следующий факт:

Так, если по первым двум номерам организатор торгов отвечал с 9:00 до 18:00 в рабочие дни по новосибирскому времени (плюс 3 часа к московскому времени), то мобильный номер телефона +7 921 410 10 06 представителя организатора торгов в Санкт-Петербурге Егорновой И.Л. был доступен для звонков 24 часа в сутки по московскому времени.

Так 29.03.2016 года в 19:23:26 по московскому времени на указанный номер телефона поступил звонок от нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Григорьевой Веры Николаевны (продолжительность разговора составила 1 мин. 73 сек.), что подтверждается прилагаемой к настоящим возражениям детализацией оказанных услуг по абонентскому номеру +7 921 410 10 06 за период с 01.04.2016 г.

по 17.05.2016 г. Секретарь нотариуса Григорьевой В.Н. сообщил нотариусу информацию для конкурсного управляющего ООО «Агро-А» Серегиной Ю.Е. о том, что 04.05.2016 года в 09:30 нотариус будет производить в порядке обеспечения доказательств осмотр автозаправочной станции по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе, д. 117, лит. А.

Ввиду своевременной передачи вышеуказанной информации 04.05.2016 года конкурсный управляющий ООО «Агро-А» вместе со своим представителем по доверенности и представителем залогового кредитора ООО «СБК Актив» прибыл к 09:30 на автозаправочную станцию по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе, д. 117, лит.А с целью участия в процессе нотариального обеспечения доказательств. Однако в обозначенное время нотариус не явился к месту обеспечения доказательств, ввиду чего в 10:05 04.05.2016 года конкурсным управляющим ООО «Агро-А», представителем конкурсного управляющего ООО «Агро-А» по доверенности и представителем залогового кредитора ООО «СБК Актив» по доверенности был комиссионно составлен акт по факту непроизведения назначенных нотариальных действий. Прибывший на место в 10:37 нотариус Григорьева В.Н. предоставила конкурсному управляющему ООО «Агро-А» возможность ознакомиться посредством фотографирования с заявлением ООО «Сангай» (вх. № 111 от 29.04.2016 г.), на основании которого должен был производиться в порядке обеспечения доказательств осмотр автозаправочной станции по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе, д. 117, лит.А с целью ознакомления с имуществом для принятия решения ООО «Сангай» по приобретению данного имущества. В соответствующем заявлении было указано, что заявитель просит осуществить указанные нотариальные действия с уведомлением заинтересованных лиц о времени и месте совершения данных действий по телефонам (далее указывались три номера организатора торгов из публикации о проведении повторных торгов). Сославшись на отсутствие заявителя - ООО «Сангай», нотариус не стал производить на месте по прибытии никаких нотариальных действий.

Подводя итог изложенному, если нотариус Григорьева В.Н. смогла дозвониться до организатора торгов по телефону, указанному в публикации о проведении повторных торгов, даже в нерабочее время (вечером в 19:23 МСК), то вышеуказанное обстоятельство лишний раз подтверждает тот факт, что любое заинтересованное лицо могло связаться с организатором торгов по указанным в сообщении о проведении повторных торгов телефонам.

Дополнительно к сказанному, организатору торгов хотелось бы отметить тот факт, что ООО «Северный Дом» пытается ввести Новосибирское УФАС России в заблуждения относительно невозможности ознакомления с реализуемым имуществом ООО «Агро-А». ООО «Северный Дом» уже являлось приобретателем аналогичного недвижимого имущества ООО «Агро-А», реализуемого с торгов.

В соответствии с Протоколом о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1 от 01.12.2015 года, ООО «Северный Дом» было признано победителем повторных торгов по продаже имущества, принадлежащего ООО «Агро-А» и входящего в состав лота № 1 - имущественного комплекса автозаправочной станции в пос. Стрельна с ценовым предложением - 33 435 976 рублей 30 копеек

04.12.2015 года по результатам проведения повторных торгов между ООО «Агро-А»

(Продавец) и ООО «Северный Дом» (Покупатель) был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества (АЗС, автомойка и земельный участок в Стрельне).

12.01.2016 года реализуемые объекты недвижимого имущества были переданы Покупателю на основании акта приема-передачи имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества от 04 декабря 2015 года.

Как следствие, ООО «Северный Дом», заключая вышеуказанный договор купли-продажи недвижимого имущества с ООО «Агро-А» в лице конкурсного управляющего Серegiной Ю.Е., напрямую контактировало с конкурсным управляющим ООО «Агро-А» Серegiной Ю.Е.

Таким образом, действуя добросовестно и разумно, ООО «Северный Дом», минуя организатора торгов, могло напрямую обратиться к конкурсному управляющему ООО «Агро-А», располагая контактными номером телефона и адресом местонахождения офиса, за информацией о реализуемом имущественном комплексе АЗС в пос. Шушары.

Из содержания же действий ООО «Северный Дом» усматривается исключительно его намерение осуществить срыв торгов путем использования механизма приостановления торгов в случае принятия жалобы к производству. Учитывая изложенное, следует признать, что такое обстоятельство является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении жалобы.

Очевидно, что использование предусмотренных законом средств защиты только формальным способом, в отсутствие реального интереса в защите права, а также с целью причинить ущерб иным лицам, содержит в себе явные признаки злоупотребления правом (статья 10 ГК РФ).

Подводя итог изложенному, в целом необходимо отметить, что все действия ООО «ИТК» как организатора повторных торгов по реализации залогового имущества ООО «Агро-А» были совершены в четком соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 года № 495 "Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России" (Зарегистрировано в Минюсте России 20.02.2016 N 41182), а также Положением о порядке и условиях проведения торгов по продаже в ходе конкурсного производства имущества Общества с ограниченной ответственностью «Агро-А», являющегося предметом залога по договору ипотеки от 30.01.2009 г. в редакции дополнительного соглашения № 1 от 30.09.2009 г., а также предметом ипотеки в силу закон (залоговый кредитор - ООО «СБК Актив»), утвержденным определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-49757/2011/п.и. 2 от 17 декабря 2015 года.

Подателем жалобы ООО «Северный Дом» не представлено доказательств, свидетельствующих о нарушении ООО «ИТК» установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, а также порядка подачи заявок на участие в торгах.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

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 Серегина Юлия Евгеньевна (ИНН 541000277282; ..., член МСО ПАУ (109240, г. Москва, Котельническая наб., д. 17; ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552).

23.03.2016 года в газете «Тосненские ведомости», 25.03.2016 года в ЕФРСБ, 26.03.2016 года в газете «Коммерсантъ» были опубликованы извещения 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».

Тексты публикаций, размещенные в газете «Коммерсантъ», газете «Тосненские ведомости» и ЕФРСБ идентичны друг другу.

Вопросы, касающиеся правомерности действий конкурсного управляющего ООО «Агро-А» по продаже имущества должника, незаконно используемого третьим лицом, не относятся к компетенции антимонопольной службы.

Извещения о проведении повторных открытых торгов по продаже залогового имущества должника содержат информацию о порядке ознакомления с имуществом - с информацией об имуществе, с документами, относящимися к реализуемому имуществу и оформленными на бумажных носителях, и по

проводимым торгам можно ознакомиться в рабочие дни с момента публикации сообщения и до окончания приема заявок, предварительно согласовав с организатором торгов место (в т.ч., в г. Санкт-Петербург по месту нахождения имущества), дату и время ознакомления по следующим телефонам: «...» либо «...»

В дополнение к указанному, извещения о проведении повторных торгов по продаже залогового имущества ООО «Агро-А» содержат указание на различные способы связи с организатором торгов - телефон, адрес места нахождения и почтовый адрес, электронная почта.

Кроме того, сообщения о торгах содержат информацию о месте нахождения реализуемого имущества - земельного участка и АЗС (г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе, д. 117, лит. А), что позволяет заинтересованным лицам произвести внешний осмотр имущества.

Таким образом, довод ООО «Северный дом» о том, что в сообщении о проведении торгов отсутствует адрес, по которому проводится ознакомление с имуществом, а также не предусмотрены иные способы связи с организатором торгов, не подтвержден.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобы ООО «Сангай», ООО «Северный Дом» на действия организатора торгов ООО «ИТК» при проведении повторных открытых торгов по продаже залогового имущества должника ООО «Агро-А» необоснованными.