

Общество с ограниченной ответственностью «Строительство и Архитектура»

199004, г. Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 25, литер А, помещение 36

ИНН 7801590611 КПП 780101001

тел. +7-921-9516845

e-mail: lls1976@yandex.ru

Руководителю Управления Федеральной антимонопольной
Службы по Санкт-Петербургу Прохорову И.Е.

От
Генерального директора
ООО «Строительство и Архитектура»

Исх № 4 от 11 апреля 2023 г.

ЖАЛОБА НА ДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ

УФАС РОССИИ
№ 8769/23
от 11.04.2023



г. Санкт-Петербург,

Общество с ограниченной ответственностью «Строительство и Архитектура» обращается
УФАС по г. Санкт-Петербургу с жалобой на действия организатора торгов ООО
«Специализированный аукционный центр» (ИНН 7724590607 ОГРН 5067746760747, Адрес - г.
Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 259). Телефон –
email: sac@list.ru

Обжалуемые действия организатора торгов ООО «Специализированный аукционный
центр» сложились из следующего:

На сайте электронной торговой площадки <http://ru-trade24.ru> (ООО «Ру-Трейд» (ОГРН
1125658038021, ИНН 5610149787) организатором торгов ООО «Специализированный аукционный
центр» были объявлены открытый аукцион с закрытой формой подачи предложений о цене, по
продаже недвижимого имущества ООО «Завод «Северная Венеция» (ИНН 7825698371, ОГРН
1027809259059) а именно:

- Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, адрес: город Санкт-Петербург, пр-
кт. Московский, д. 82, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 169,2 кв.м., кадастровый номер
78:14:0007519:3689;
- Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, адрес: город Санкт-Петербург, пр-
кт. Московский, д. 82, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 142,9 кв.м., кадастровый номер
78:14:0007519:3702;
- Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, адрес: город Санкт-Петербург, пр-
кт. Московский, д. 82, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 167,2 кв.м., кадастровый номер
78:14:0007519:3715;
- Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, адрес: город Санкт-Петербург, пр-
кт. Московский, д. 82, литера. А, пом. 7-Н, общая площадь 167,5 кв.м., кадастровый номер
78:14:0007519:3727;
- Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, адрес: город Санкт-Петербург, пр-
кт. Московский, д. 82, литера. А, пом. 8-Н, общая площадь 194,7 кв.м., кадастровый номер
78:14:0007519:3739.

Далее по тексту данное недвижимое имущество будет обозначаться - Лот № 1.
Указанное имущество реализуется Организатором торгов ООО «Специализированный
аукционный центр» (ИНН 7724590607 ОГРН 5067746760747) на основании Договора по оказанию
услуг от 22.02.2023 г. заключенного с конкурсным ООО «Завод «Северная
Венеция» (ИНН 7825698371, ОГРН 1027809259059),

членом Союза арбитражных управлений
«саморегулируемая организация «Северная Столица» (ОГРН 1027806876173, ИНН 78131757-
место нахождения: 194100, Санкт-Петербург, ул. Новолитовская, д. 15, лит. А, оф. 318, 32
Имущество реализуется в рамках процедуры конкурсного производства на основании решения
Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.02.2022 г., по делу
А56-33206/2019 - (далее «Торги»).

Номер извещения на сайте <http://ru-trade24.ru> - № 100000553 – (Приложение № 1)
Сообщение о проведении торгов на сайте Федресурса - № 10880943 от 02.03.2023 г. –
(Приложение № 2)

Дата начала приема заявок: 06 марта 2023 г. в 15:00

Дата и время окончания подачи (приема) Заявок: 11 апреля 2023 г. в 15:00

Дата, время и срок проведения аукциона: 13 апреля 2023 г. в 15:00.

Организатором торгов ООО «Специализированный аукционный центр» при организации торгов допущены следующие существенные нарушения Закона о банкротстве:

1. В соответствии с размещенной на сайте <http://ru-trade24.ru> объявлении о торгах в приложенных документах есть копия договора оказания услуг по проведению торгов от 22.02.2023 г. заключенного между конкурсным управляющим ООО «Завод «Северная Венеция» (ИНН 7825698371, ОГРН 1027809259059),
и организатором торгов ООО «Специализированный аукционный центр»

– (Приложение № 3).

В договоре представлена недостоверная информация в отношении передаваемого на реализацию имущества. В п. 1.3.1. указано только 4 нежилых помещения (4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н) и не указано помещения (8-Н).

Также в п. 2.1. указано что стоимость услуг Исполнителя составляет 3,5% от цены реализации имущества.

В соответствии с Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Завод «Северная Венеция» находящегося в залоге у конкурсного кредитора АКБ ООО «Пересвет» (ПАО) утвержденного 21.12.2022 г., - (Приложение № 4) – организатору торгов передается для реализации 5 нежилых помещений, а не 4. (п. 1.1. Положения) и его вознаграждение составляет 2,5% от цены реализации имущества а не 3,5% (п 1.5. Положения).

2. Организатором торгов ООО «Специализированный аукционный центр» нарушены положения п. 10. Ст. 110 закона о банкротстве, в частности в сообщении о торгах не указано о наличии обременения на часть реализуемого имущества а именно:

По нежилому помещению, по адресу: город Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 82, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 169,2 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007519:3689; не указано что помимо залога а адрес АКБ ООО «Пересвет» (ПАО), имеется залог в качестве меры пресечения, дата государственной регистрации: 26.07.2021 г. Номер государственной регистрации: 78:14:0007519:3689-78/011/2021-31. Лицо в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Ленинградской области.
Данная информация подтверждается выпиской из ЕГРН № КУВИ -001/2023-78272874 от 03.04.2023. – (Приложение № 5).

По нежилому помещению по адресу: город Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 82, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 142,9 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007519:3702, не указано что помимо залога а адрес АКБ ООО «Пересвет» (ПАО), имеется залог в качестве меры пресечения, дата государственной регистрации: 20.01.2022 г. Номер государственной регистрации: 78:14:0007519:3702-78/011/2022-33. Лицо в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Ленинградской области. Данная информация подтверждается выпиской из ЕГРН № КУВИ -001/2023-78274276 от 03.04.2023. – (Приложение № 6).

3. В сообщениях о действиях в отношении должников На сайте Федресурса по ООО «Завод «Северная Венеция» 22.12.2022 было опубликовано сообщение № 10403936, публикатор конкурсный управляющий ООО «Завод «Северная Венеция» (ИНН 7825698371, ОГРН 1027809259059),
и представлен отчет об оценке в отношении

Лота № 1. – (Приложение № 7).

В отчете об оценке на странице 443-448 представлен технический паспорт помещения 4-Н выполненный СПГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» Филиалом ГУП «ГУИОН» – ПИБ Юго-Западное Инв. № документа: 286/20 по состоянию на 12.02.2020 г. (Приложение № 8). Из указанного документа мы видим что помещения (4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н) были объединены в одно помещение, общей площадью 799,7 кв.м. Также было изменено функциональное использование с Торгового на Школьное. Можно предположить Данный технический паспорт не был представлен в управление Росреестра, для проведения изменений в ЕГРН.

Таким образом на сегодняшний день мы имеем несоответствие технических характеристик нежилых помещений входящих в Лот № 1, указанных организатором торгов ООО «Специализированный аукционный центр» в объявлении о торгах, и действующих документов технического учета на помещение, что является нарушением действующего законодательства о банкротстве.

На основе вышеизложенного ООО «Строительство и Архитектура» считает что при проведении торгов их организатору надлежит размещать сведения о наличии (отсутствии) обременений в отношении продаваемого имущества, поскольку данное обстоятельство не может не влиять на экономическую привлекательность объекта, а соответственно на интересы как участников, так и кредиторов. Заявитель считает, что в нарушение пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве отсутствие в сообщении о проведении торгов по продаже имущества ООО «Завод «Северная Венеция» (ИНН 7825698371, ОГРН 1027809259059), полных сведений о продаваемом имуществе, вводит в заблуждение потенциальных приобретателей имущества.

На основании вышеизложенного и в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г.,

ПРОШУ:

1. Признать в действиях организатора торгов ООО «Специализированный аукционный центр» нарушения по организации и проведении торгов недвижимым имуществом входящим в Лот № 1, принадлежащим ООО «Завод «Северная Венеция» (ИНН 7825698371, ОГРН 1027809259059).
2. Вынести решение об аннулировании торгов в форме открытого аукциона с закрытой формой подачи предложений о цене по реализации нежилых помещений входящих в Лот № 1.
3. Выдать организатору торгов ООО «Специализированный аукционный центр» обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. В порядке подготовки к рассмотрению настоящей жалобы направить организатору торгов ООО «Специализированный аукционный центр» уведомление о поступлении жалобы и приостановления вышеуказанных торгов.

Приложения:

1. Скриншоты с ЭТП с объявлением о торгах – 7 листов.
2. Объявление о проведении торгов Федресурс – 3 листа.
3. Копия договора услуг от 22.02.2023 г – 3 листа.
4. Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества – 9 листов.
5. Выписка из ЕГРН по помещению 4-Н – 6 листов.
6. Выписка из ЕГРН по помещению 5-Н – 6 листов.
7. Объявление о публикации оценки Федресурс – 2 листа.
8. Технический паспорт на помещение 4-Н – 6 листов.

Генеральный директор
ООО «Строительство и Архитектура»

Исполнитель: