

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба ООО «АСТЕР ЭЛЕКТРО» (вх. № 1042 от 08.02.2019г.) на действия организатора торгов конкурсного управляющего ОАО «Сибирский завод электрометрического оборудования» «...» при проведении открытого аукциона с открытой формой подачи ценовых предложений при реализации имущества ОАО «Сибирский завод электрометрического оборудования» (здание, расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, 51).

Заявитель сообщает следующее.

25.01.2019г. на электронной торговой площадке Фабрикант по адресу <https://www.fabrikant.ru/> была размещена информация о проведении торгов в форме открытого аукциона с открытой формой подачи ценовых предложений (№ 1500256), организованных конкурсным управляющим «...».

Предметом договора, заключаемого по итогам торгов в соответствии с извещением о проведении торгов является здание главного корпуса №1 (с пристройкой), 54:35:051135:333, расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, 51, площадь 24796,9 кв.м, за исключением Противорадиационного укрытия № 0763-55 (ВУ), общая площадь 72 кв.м., общий объем 600 м.куб., вместимость 144 чел. (по проекту), Противорадиационного укрытия № 0764-55 (ВУ), общая площадь 72 кв.м., общий объем 300 м.куб., вместимость 150 чел. (по проекту), с долей в земельном участке 54:35:051130:36, необходимой для использования, с мощностью 4 МВт, включая инженерные сети (электрические, водоснабжение и канализация), сети газификации данного здания.

Заявитель полагает, что при организации торгов организатором были допущены следующие нарушения порядка размещения информации.

Продаваемые объекты недвижимости не могут являться самостоятельным предметом торгов, поскольку право собственности на указанные объекты не зарегистрировано.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 21.09.2017г. по делу А45-11471/2014 открытое акционерное общество «Сибирский завод электрометрического оборудования» (630088, г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 51, ИНН 5403102220, ОГРН 1025401301001) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство.

ООО «Астер Электро» является кредитором ОАО «Сибэлектротерм» согласно Определению от 11.12.2017 г по делу № А45-11471/2014.

Сообщение о проведении открытых торгов посредством аукциона с открытой формой подачи ценовых предложений размещено организатором торгов - конкурсным управляющим должника «...» на Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (сообщение № 3413363 от 25.01.2019 г.), в официальном источнике - газете «Коммерсант» (сообщение № 14 от 26.01.2019 г.).

Согласно ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона.

Пунктом 8 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», установлено, что в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

В соответствии с ч. 2 ст. 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Частью 3 вышеуказанной статьи установлено, что условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Статьей 8.1 ГК РФ установлено, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

В соответствии с частью 1 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 223-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» подтверждением существования недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально определенной вещи, признается действие уполномоченного органа по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений о недвижимом имуществе.

Согласно части 1 ст. 130 ГК РФ установлено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Согласно части 1 ст. 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Вместе с тем, право собственности на нежилое здание, указанное в извещении не зарегистрировано, соответственно, такой объект не может являться самостоятельным предметом торгов.

Отсутствие государственной регистрации права собственности является

существенным препятствием для привлечения к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Организатором торгов допущено нарушение в виде недостаточного описания реализуемого имущества, выставляемого на торги.

В силу ч. 2 ст. 448 ГК России извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения.

Предметом торгов является право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества.

Согласно ч. 1 ст. 549 ГК России по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В соответствии с ч. 1 ст. 551 ГК России переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Статьей 554 ГК России определено, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Отсутствие иной информации (кадастровый номер объекта недвижимости, сведения о площади) не позволяют надлежащим образом идентифицировать объект, а, следовательно, и предмет торга, что нарушает права и законные интересы потенциальных участников аукциона.

Отсутствие сведений о предмете торга не позволяет реально сформировать желание у потенциальных покупателей приобрести предмет торгов и оценить возможность своего участия в торгах, значительно снижает в связи с этим число их участников, а также противоречит требованиям ч. 2 ст. 448 ГК РФ.

Частью 14 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", установлено, что 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 настоящим Федеральным законом.

На основании изложенного следует, что в Извещении о проведении торгов № 1500256 отсутствует часть существенной информации о предмете аукциона (площади земельного участка), что в соответствии с ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции приводит или может привести к недопущению, ограничению, или устранению конкуренции.

Продажа такого имущества может повлечь за собой оспаривание результатов торгов, что приведет к затягиванию процедуры банкротства и необоснованному расходованию конкурсной массы.

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 вышеизложенного, **Конкурсному управляющему** «...»надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 15.02.2019 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 **19.02.2019 года в 11-00 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) за 15 минут до начала рассмотрения жалобы.

Примечание:

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Заместитель руководителя управления

Н.П. Камнева