

РЕШЕНИЕ

№054/10/18.1-162/2019

19 февраля 2019 г.

г. Новосибирск

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;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Кузина А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «АСТЕР ЭЛЕКТРО» 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), в присутствии: представителей ООО «Астер Электро» - <...> (по доверенности от 05.07.2018г.) и <...> (по доверенности от 05.07.2018г.); в присутствии: представителя конкурсного управляющего <...>. - <...> (по доверенности от 01.01.2019г.),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 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 <...> в рамках дела о банкротстве ОАО «Сибэлектрогерм» (ИНН: 5403102220, ОГРН: 1025401301001).

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 «Сибэлектрогерм» 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.

ООО «АСТЕР ЭЛЕКТРО» также предоставило дополнения к жалобе (вх. 1365 от 18.02.2019г.).

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.

ООО «АСТЕР ЭЛЕКТРО» является потенциальным покупателем имущества Должника, что в свою очередь подтверждает его заинтересованность при проведении торгов по реализации имущества Должника. Однако, ознакомившись с извещением о проведении торгов № 1500256, заявитель установил, что в нем отсутствуют необходимые сведения, в частности, сведения о площади земельного участка, которые не позволяют надлежащим образом идентифицировать объект, а, следовательно, и предмет торга. Кроме того, право собственности на нежилое здание, указанное в извещении не зарегистрировано, соответственно, такой объект не может являться самостоятельным предметом торгов.

Соответственно потенциальный участник не обладает информацией о конкретном составе имущества, в отношении которого подлежит заключению договор купли-продажи.

Согласно абзацу 7 части 1.1 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов. Отсечение же претендентов на стадии принятия заявок не соответствует ни целям реализации имущества должника, ни целям конкурсного производства.

Жалоба ООО «АСТЕР ЭЛЕКТРО» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Конкурсный управляющий <...> представил следующие возражения на жалобу.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 21.09.2017 по делу №А45-11471/2014 должник - ОАО «СИБЭЛЕКТРОТЕРМ» признано несостоятельным (банкротом). Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 04.06.2018 по делу №А45-11471/2014 конкурсным управляющим должника утвержден <...>

В силу статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

Статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно статье 223 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно ч. 1 ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июня 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.

В силу ч. 3 ст. 69 Закона о регистрации государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, в Едином государственном реестре недвижимости обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, или совершенной после дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" сделки с указанными объектами недвижимости, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом. Заявление о государственной регистрации указанных в настоящей части прав на объект недвижимости может быть представлено нотариусом, удостоверяющим сделку, на основании которой осуществляется государственная регистрация перехода таких прав, их ограничение и обременение указанных объектов недвижимости.

При осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости, при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости (пункт 1 части 1 статьи 15 Закона о государственной регистрации). Пунктом 3 части 3 названной статьи определено, что государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению сторон договора - при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Таким образом, из вышеуказанных норм следует, что обязательная регистрация права собственности на объекты, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", до регистрации сделки не требуется.

При этом регистрация данных прав будет осуществлена одновременно при регистрации перехода права собственности.

Право собственности ОАО «Сибэлектротерм» на указанные в лотах № 1 и № 2 объекты недвижимости (торги № 1500256) возникло до дня вступления закона в силу, на основании Плана приватизации № 2037 от 19.03.1993.

В связи с этим, довод о незаконности выставления на торги имущества без предварительной (до торгов) регистрации права собственности на него, необоснован.

Указанные объекты недвижимости могут являться самостоятельным предметом торгов, предмет торгов сформулирован предельно четким образом: имеется указание на объект недвижимости, его площадь, его месторасположение, размер мощностей, наличие инженерных коммуникаций (и их указание), а также права на земельный участок, необходимый для их использования.

При этом в Отчетах об оценке данных Объектов недвижимости имеются фотографии объектов, указаны их технические характеристики, годы постройки, площадь земельного участка, необходимая для использования.

Более того, в состав лотов включено все инженерное оборудование, необходимое для эксплуатации данных объектов недвижимости, что существенно повышает привлекательность объектов, так как они переходят к покупателю в полностью укомплектованном рабочем состоянии.

Реализация имущества Должника в этой конкретной процедуре проходит под полным контролем суда и кредиторов. Практически все вопросы реализации имущества - составы лотов, реализация объектов без выделения земельных участков под ними (межевания) - решаются судом по заявлениям конкурсных кредиторов.

Вопрос о законности формирования лотов, в том числе, указанного в сообщении о торгах № 1500256, был предметом исследования Арбитражного суда Новосибирской области в рамках дела о банкротстве Должника при рассмотрении заявлений ПАО «Банк «Левобережный» о признании недействительными решений комитета кредиторов Должника, состоявшегося 21.09.2018, по вопросу, включенному в повестку дня и дополнительным вопросам.

Определением от 18.12.2018 по делу № А45-11471/2014 Арбитражный суд Новосибирской области отказал Банку в заявленном требовании.

В Определении суд указал, что «не усматривает оснований для внесения изменений в утвержденное комитетом кредиторов приложение (перечень имущества, подлежащего реализации), поскольку на данный момент право залога банка на данное имущество не установлено, производство по спору, в котором банк полагает все имущество, расположенное на земельном участке, переданном ему в залог под одним из объектов, приостановлено.

Непринятие мер к реализации имущества должника влечет увеличение сроков конкурсного производства, затрагивает права всех лиц, в нем участвующих, в том числе кредиторов по текущим платежам. Права банка могут быть достаточным образом защищены резервированием денежных средств на специальном счете с целью распределения в порядке статьи 138 Закона о банкротстве при наличии к тому оснований. При этом, указывая на формирование лотов ненадлежащим образом, банк не указывает, в чём заключается инвестиционная непривлекательность сформированных лотов.

Реализуемое имущество имеет специальное назначение и его реализация совместно с обслуживающим его оборудованием представляется целесообразным. Предоставление потенциальному покупателю права пользования частью земельного участка, необходимого для обслуживания здания с учетом нахождения данного земельного участка в долевой собственности не противоречит нормам земельного кодекса. Обоснованных доводов, свидетельствующих о том, что совместно со зданием реализуются технические мощности не приведено. Из представленных в материалы дела отчетов об оценке, что свидетельствует о том, что имущество оценено, а также из самого приложения следует, что объем потребляемых мощностей является технической характеристикой имущества, а не одним из его составляющих.

Суд апелляционной инстанции оставил данное Определение в силе.

Организатор торгов полагает, что с учетом данного факта, принятие решение о приостановлении торгов подлежит согласованию с судом.

При вынесении решения по спору необходимо учесть факт непосредственного участия представителя ООО «Астер Электро» при рассмотрении спора по обжалованию решения комитета кредиторов, которым был определен лот № 1, являющийся предметом приостановленных по жалобе торгов.

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

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 <...> в рамках дела о банкротстве Открытого акционерного общества «Сибирский завод электрометрического оборудования» (ОАО «Сибэлектротерм»).

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).

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

Согласно ч.10 ст. 110 № 127-ФЗ от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)", в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в частности, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что согласно Протоколу заседания Комитета кредиторов в очной форме ООО «Сибирский завод электрометрического оборудования» в состав лота №1 входит Здание главного корпуса № 1 (с пристройкой), 54:35:051135:333, расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, 51, право собственности не зарегистрировано, площадь 24 796,9 кв.м. за исключением Противорадиационного укрытия № 0763-55 (ВУ), дата приема в эксплуатацию – 05.01.1975г., общая

площадь 72 кв.м., общий объем 600 м.куб., вместимость 144 чел. (по проекту), Противорадиационного укрытия № 0764-55 (ВУ), дата приема в эксплуатацию – 05.01.1957г., 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.

Таким образом, на заседании Кредиторов были определены все характеристики имущества, в соответствии с Законом о банкротстве указанная информация содержалась в сообщении о торгах.

Регистрация права собственности на указанные объекты в данном случае не обязательна, поскольку согласно ч. 1 ст. 69 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей. Данный объект был сдан в эксплуатацию в 1957г., то есть, до вступления в законную силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Нарушение порядка организации и проведения открытого аукциона не усматривается.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «АСТЕР ЭЛЕКТРО» 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) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.