

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, д. 58а

тел. 50-31-55

РЕШЕНИЕ

по делу № 072/10/18.1–51/2021

Резолютивная часть решения оглашена 12.03.2021 года

В полном объеме решение изготовлено 17.03.2021 года
Тюмень

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	-	заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля за соблюдением законодательства;
---------------------------	-------	---	---

Члены комиссии:	<...>	-	ведущий специалист- эксперт отдела закупок,
-----------------	-------	---	--

	<...>	-	специалист-эксперт отдела контроля органов власти,
--	-------	---	--

рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи, посредством плагина «TrueConf» в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), дело № 072/10/18.1–51/2021 по жалобе общества с ограниченной ответственностью

«Спецглавснаб» (далее также – Заявитель, Общество) на действия конкурсного управляющего ОАО «Спецнефтегазстрой» (далее также – ООО «СНГС», Должник) – К. (далее также – Организатор торгов, Конкурсный управляющий) при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по реализации имущества должника – ОАО «Спецнефтегазстрой» (сообщение в ЕФРСБ № 6022864 от 15.01.2021 г.), далее также – Торги, в присутствии

представителя Заявителя:

<...>,

Организатора торгов:

<...>,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области (далее – Тюменское УФАС России, Управление) 24.02.2021 г. поступила жалоба (вх. № 1791), переданная по подведомственности их Ханты-Мансийского УФАС России (вх. № 302-Ж от 18.02.2021) ООО «Спецглавснаб» на действия конкурсного управляющего ОАО «Спецнефтегазстрой» – К. при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по реализации имущества должника – ОАО «Спецнефтегазстрой» (сообщение в ЕФРСБ № 6022864 от 15.01.2021 г.).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов, а также ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции закреплено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Тюменским УФАС России вышеупомянутая жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, информация о поступлении указанной жалобы и её содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России по адресу: <https://tyumen.fas.gov.ru/schedulecases/11215>.

В соответствии с ч. 11, 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Тюменским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено письмо о

приостановлении соответствующих Торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в Торгах о факте поступления жалобы, её содержании, месте и времени её рассмотрения.

По существу, из доводов жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов при проведении Торгов нарушены нормы действующего законодательства РФ, права потенциальных участников Торгов и Заявителя, а именно:

- на обжалуемые Торги выставлено имущество, принадлежащее ООО «Спецглавснаб», а именно нежилое здание складского назначения площадью 185,1 м², находящееся по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, Восточный промрайон, проезд 1ПР, База УПТК, склад цемента на 1100 т. – приобретённое Обществом посредством торгов (сообщение в ЕФРСБ № 3913316 от 08.07.2019 г.), что также подтверждается договором купли-продажи от 30.09.2019 г., заключённым между Обществом и Должником (далее – Договор);

- оценка имущества, выставленного на Торги производилась без учёта обстоятельства его обременения действующим договором аренды с ИП Шаповаловым Н.П. от 23.12.2019 г. № 27/2019;

- на Торги выставлен не существующий в натуральном выражении объект недвижимости: склад сыпучих материалов, нежилое здание площадью 2280 м², расположенный по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, Восточный промрайон, проезд 1ПР, База УПТК (ул. Базовая, д. 40), - так как указанный объект полностью разрушен;

- в составе лота отсутствуют объекты недвижимого имущества принадлежащие должнику, а именно: цех доборного железобетона объекты (кадастровый номер <...> :10:0000000:5711), далее также – Цех ДЖ, и размораживающее устройство (кадастровый номер <...> :10:0101211:161), далее также – РУ;

- в объявлении о Торгах не отражено, что право аренды реализуемого земельного участка, являющегося предметом Торгов, продаётся не полностью, ввиду наличия на указанном участке сооружения (трубы) с кадастровым номером: 86:10:0000000:22192, принадлежащего третьему лицу – ООО «Теплотехник» (ИНН: <...>), что подтверждается выпиской из ЕГРН № КУВИ-999/2020-151078 от 20.08.2020 г.

Организатор торгов с вышеизложенными доводами жалобы Заявителя не согласился и пояснил, что организация и проведение обжалуемых Обществом Торгов соответствует требованиям действующего законодательства РФ, следовательно, в действиях конкурсного управляющего – К. отсутствует нарушение прав и законных интересов заинтересованных лиц и Заявителя, ввиду следующего:

- при формировании лота в сообщении о торгах № 3913316 от 08.07.2019 г. Конкурсным управляющим допущена техническая опечатка в части включения в состав реализуемого имущества должника нежилого здания складского назначения площадью 185,1 м², находящееся по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, Восточный промрайон, проезд 1ПР, База УПТК. Склад цемента на 1100 т., - что повлекло его неправомерную реализацию и заключение Договора с победителем данных торгов – ООО «Спецглавснаб», в связи с чем Организатором торгов в судебном порядке обжалуются результаты данных торгов в части реализации указанного имущества и на текущий момент отсутствует итоговый кассационный судебный акт, при этом актуальная информация о наличии судебных разбирательств в отношении данного имущества отражена в сообщении № 6022864 от 15.01.2021 г.;

- действительно, между ОАО «СНГС» и ИП Шаповаловым Н.П. заключён краткосрочный договор аренды от 23.12.2019 г. № 27/2019 предметом которого является предоставление в срочное пользование по целевому назначению производственной базы по адресу: г. Сургут, ул. Базовая 40, - сроком до 31.03.2021 г., при этом датой окончания подачи заявок на участие в Торгах также является 31.03.2021 г. и указанное обстоятельство обременения отражено в сообщении о Торгах № 6022864 от 15.01.2021 г., а осуществление оценки указанного имущества не требуется, так как указанное обременение (краткосрочный договор аренды) не влияет на рыночную стоимость данного имущества, что также подтверждается письмом ООО «Агентство оценки «ЭКСПЕРТ» от 18.02.2021 г. № 01-02/2021;

- объект недвижимости: склад сыпучих материалов, нежилое здание площадью 2280 м², расположенный по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, Восточный промрайон, проезд 1ПР, База УПТК (ул. Базовая, д. 40), - действительно, является частично разрушенным, и фактическая площадь здания составляет около 600 м², при этом площадь 2280 м² данного помещения документально зафиксирована, что создаёт возможность его реконструкции будущему владельцу;

- в составе лота отсутствуют объекты недвижимого имущества: Цех доборного железобетона объекты (кадастровый номер <...> :10:0000000:5711) и Размораживающее устройство (кадастровый номер <...> :10:0101211:161) ввиду их отсутствия в натуральном выражении, что подтверждается пп. 3, 10 акта приёма-передачи взыскателю имущества от 08.10.2019 г., указанного в исполнительном листе ФС № 030772445 от 06.10.2019 г., а также актами обследования от 28.02.2021 г., при этом документы о внесении изменений с учётом фактических обстоятельств отсутствия указанных объектов недвижимости в натуре поданы Конкурсным управляющим в Управление Росреестра ХМАО-Югры;

- сооружение (труба) с кадастровым номером: 86:10:0000000:22192 является объектом незавершённого строительства и представляет собой линейный объект сети теплоснабжения, водопровод и сети канализации, посредством

которых поступают энергоресурсы на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории производственной базы, при этом при переходе права собственности на предмет торгов, собственник по своему усмотрению вправе распоряжаться своим имуществом, в том числе присоединяя объекты к иным сетям, как вновь построенным, так и существующим, следовательно, учитывая факт того, что земля, находящаяся под указанным линейным объектом не является собственностью ООО «Теплотехник» наличие указанного объекта не влияет на возможность использования предмета Торгов и не нарушает права заинтересованных лиц.

В первом заседании Комиссии Тюменского УФАС России, в связи необходимостью получения дополнительных документов и сведений, в соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией Тюменского УФАС России было принято решение об отложении заседания по рассмотрению указанной жалобы по существу до 12.03.2021 г.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сторонами документы, сведения и материалы, рассмотрев доводы жалобы Заявителя, возражения конкурсного управляющего и заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, установила следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 1 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закона о банкротстве), данный Закон устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.

Согласно п. 1 ст. 124 Закона о банкротстве, принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечёт за собой открытие конкурсного производства.

Так, решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского Автономного округа – Югры от 07.02.2018 г. по делу № А75-13868/2016 ОАО «Спецнефтегазстрой» (ИНН: <...>) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, где конкурсным управляющим утверждён К. (ИНН: <...>).

Пунктом 1 ст. 126 Закона о банкротстве установлено, что с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном гл. 7 данного Закона. При этом, продажа имущества должника, как следует из ст. 109 Закона о банкротстве, является

одной из мер, направленных на восстановление платежеспособности должника, признанного банкротом и осуществляемой исключительно путём проведения торгов, что обуславливает обязательность реализации имущества только таким способом в случае принятия соответствующего решения собранием (комитетом) кредиторов либо арбитражным управляющим.

Порядок проведения торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского Кодекса РФ (далее – ГК РФ), ст. 110, 111, 139 Закона о банкротстве, а также Порядком 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, утверждённого приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 г. № 495.

Согласно п. 3 ст. 110 Закона о банкротстве, при продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырьё, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

Так, в соответствии с п. 4 Положения о порядке организации и проведения торгов по реализации имущества ОАО «Спецнефтегазстрой», свободного от залога, утверждённого протоколом собрания кредиторов ОАО «СНГС» № 14 от 25.08.2020 г. (далее – Положение) в рамках Лота № 1 реализуется недвижимое имущество, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, Восточный промрайон, проезд 1ПР, База УПТК, ул. Базовая, 40, - состоящее из следующих объектов недвижимости:

- склад (сооружение № 3), нежилое, 2264,1 м² (кадастровой номер <...> :10:0101211:165);
- сооружение транспорта, подъездной железнодорожный тупик 1120,00 м² (кадастровой номер <...> :10:0000000:456);
- сооружение транспорта, крановая эстакада 2690,10 м² (кадастровой номер <...> :10:0101004:290);
- склад сыпучих материалов, нежилое здание 2280,00 м² (кадастровой номер <...> :10:0000000:363), далее – Склад СМ;

- компрессорная станция (сооружение № 7), нежилое здание 304 м² (кадастровой номер <...> :10:0000000:358);
- склад лакокрасочных материалов, нежилое здание 222,00 м² (кадастровой номер <...> :10:0000000:5710);
- сооружение № 10, рампа проходная, нежилое здание 88,10 м² (кадастровой номер <...> :10:0101211:162);
- сооружение № 8, цех полимеров, нежилое 2956,60 м² (кадастровой номер <...> :10:0101211:159);
- сооружение транспорта, подкрановые пути, 117,00 м. (кадастровой номер <...> :10:0101004:291);
- сооружение энергетики и электропередачи (КТПН-400 кВт.) площадью 33,9 м² (кадастровой номер <...> :10:0101004:295);
- сооружение энергетики и электропередачи (КТПН-400 кВт.) площадью 31,7 м², (кадастровой номер <...> :10:0101000:4202);
- бытовые помещения (3 этажа), 757,60 м² (кадастровой номер <...> :10:0101211:163);
- здание нежилое – склад цемента на 1100 тонн, площадью 185 м² (кадастровой номер <...> :10:0000000:469), далее – Склад цемента;
- право аренды земельного участка 71 395 м² (договор аренды № 600 от 08.08.2012), кадастровой номер <...> :10:0101211:19.

В соответствии с абз. 2 п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве, организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов.

Так, в ходе рассмотрения настоящего дела по существу установлено, что первые торги (сообщение в ЕФРСБ № 5509983 от 25.09.2020 г.) ввиду отсутствия заявок на участие, признаны несостоявшимися (сообщение в ЕФРСБ № 5679177 от 30.10.2020 г.), в связи с чем Организатором торгов принято решение о проведении повторных торгов по реализации вышеуказанного имущества ОАО «СНГС» посредством открытого аукциона (сообщение в ЕФРСБ № 5740641 от 13.11.2020 г.), которые также признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок (сообщение в ЕФРСБ № 5924128 от 18.12.2020 г.).

Согласно п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве и по смыслу пп. 2 п. 6 Положения, в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключён с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах

имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Во исполнение указанной нормы, Организатором торгов по Лоту № 1 объявлены торги посредством открытого публичного предложения (сообщение в ЕФРСБ № 6022864 от 15.01.2021 г.), которое было изменено сообщениями в ЕФРСБ № 6025841 от 15.01.2021 г., № 6245358 от 26.02.2021 г., № 6273286 от 03.03.2021 г., где согласно последнему сообщению Организатором торгов заявки принимаются с 08:00 первого дня периода действия каждого ценового предложения, приём заявок оканчивается в 12:00 последнего дня периода действия каждого ценового предложения.

Начало приёма заявок – 18.01.2021 г. в 08:00, где при отсутствии в течение 10 календарных дней заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества, снижение начальной цены продажи имущества осуществляется каждые 7 (семь) календарных дней, с 08:00 28.01.2021 г., на величину снижения - 10 % от установленной начальной продажной цены имущества для торгов посредством публичного предложения. Минимальная продажная цена, ниже которой стоимость не может снижаться, составляет – 10% от начальной продажной цены Имущества Должника на повторных торгах.

В случае, если цена продажи имущества в результате ее последовательного снижения достигла минимальной продажной цены, и при этом отсутствуют заявки на участие в торгах, то торги посредством публичного предложения признаются несостоявшимися.

В соответствии с ч. 11, 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, на момент рассмотрения Комиссией Тюменского УФАС России настоящей жалобы по существу обжалуемые Обществом Торги приостановлены Организатором торгов, заявок на участие подано не было.

В отношении доводов жалобы Заявителя о том, что Конкурсным управляющим на Торги неправомерно выставлено имущество – Склад цемента, принадлежащее Заявителю на праве собственности, Комиссией Тюменского УФАС России установлено следующее.

Согласно сообщению в ЕФРСБ № 3913316 от 08.07.2019 г. (в газете «Коммерсантъ» от 13.07.2019 г. № 72010025342 стр. 49 № 122(6602)) Организатором торгов посредством открытого публичного предложения реализовывалось, в том числе недвижимое имущество – Склад цемента, где по результатам данных торгов (сообщение в ЕФРСБ № 4182584 от 19.09.2019) победителем признана Л. по агентскому договору <...> и доверенности от принципала – ООО «Спецглавснаб» с ценой предложения 21 936 940,00 руб.

Так, 30.09.2019 г. между ООО «СНГС» и ООО «Спецглавснаб» на указанную сумму ценового предложения Общества заключён Договор, где абз. 6 п. 1.1 Договора установлено, что продавец передаёт в собственность покупателя, а покупатель оплачивает и принимает, в том числе недвижимое имущество – Склад цемента.

В ходе заседания Комиссии Тюменского УФАС России Конкурсный управляющий пояснил, что указанный объект (Склад цемента) был ошибочно включён в перечень реализуемого на данных торгах имущества и данное обстоятельство является предметом обособленного спора в рамках дела № А75-13868/2016.

Материалами дела установлено, что Организатором торгов подано исковое заявление о признании результатов торгов (сообщение в ЕФРСБ № 3913316 от 08.07.2019 г.) в части реализации Склада цемента недействительными, которое было удовлетворено судом первой инстанции (Определение АС ХМАО-Югры от 10.08.2020 г. по делу № А75-13868/2016) и Договор, заключённый между сторонами признан недействительным в соответствующей части.

Далее, не согласившись с вышеуказанным определением, ООО «Спецглавснаб» обратилось с апелляционной жалобой в восьмой арбитражный апелляционный суд (далее – 8 ААС), где в результате апелляционная жалоба Общества удовлетворена, а Определение АС ХМАО-Югры от 10.08.2020 г. отменено (Постановление 8 ААС от 14.01.2021 г. по делу № А75-13868/2016), соответственно указанные торги и Договор, заключённый по их результатам признаны действительными в части реализации Склада цемента.

Выводы 8 ААС о действительности торгов и Договора соответственно, подтверждены Арбитражным судом Западно-Сибирского округа (Постановление от 15.03.2021 г. по делу № А75-13868/2016), где кассационная жалоба Организатора торгов признана неподлежащей удовлетворению, а Постановление 8 ААС от 14.01.2021 г. оставлено без изменения.

При этом, сообщением в ЕФРСБ № 6022864 от 15.01.2021 г. в отношении рассматриваемого недвижимого имущества указано следующее: «На торги посредством публичного предложения выставляется лот №1 с начальной ценой 191 288 999,70 рублей, НДС не облагается (из нее стоимость недвижимого имущества – 114 768 749,70 рублей; стоимость права аренды земельного участка – 76 520 250,00 рублей), состоящий из...здание нежилое, склад цемента на 1100 тонн, площадью 185,1 кв.м., кадастровый № 86:10:0000000:469, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, город Сургут, Восточный промрайон, проезд 1ПР, База УПТК, ул. Базовая, 40 (в отношении имущества имеется обособленный спор в рамках дела о банкротстве должника № А75-13868/2016)».

В соответствии с п. 4 ст. 20.3 Закона о банкротстве, при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника,

кредиторов и общества.

Согласно п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия (имущества) должны содержаться, в том числе сведения о предприятии (имуществе), его составе, характеристиках, описание предприятия (имущества), порядок ознакомления с предприятием (имуществом), сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, на момент размещения Конкурсным управляющим сообщения в ЕФРСБ № 6022864 от 15.01.2021 г. вышеуказанного содержания, Постановление 8 ААС от 14.01.2021 г. о действительности торгов (сообщение в ЕФРСБ № 3913316 от 08.07.2019 г.) и правомерности заключённого по их результатам Договора в части реализации Склада цемента вступило в законную силу и подлежало исполнению Организатором торгов, что фактически не было отражено в сообщении в ЕФРСБ № 6022864 от 15.01.2021 г., соответственно Комиссия Тюменского УФАС России усматривает в действиях Организатора торгов нарушение п. 4 ст. 20.3, п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, выразившееся в указании некорректной информации в отношении ранее реализованного на торгах (сообщение в ЕФРСБ № 3913316 от 08.07.2019 г.) имущества – Склад цемента, в части наличия законного собственника данного объекта недвижимости.

В отношении довода жалобы Заявителя о том, что оценка имущества, выставленного на Торги производилась без учёта обстоятельства его обременения действующим договором аренды, Комиссией Тюменского УФАС России установлено, что между ООО «СНГС» и ИП Шаповаловым Н.П. заключён краткосрочный договор аренды от 23.12.2019 г. № 27/2019, предметом которого является предоставление в срочное пользование по целевому назначению объектов недвижимости, включённых в содержание Лота № 1, где датой окончания срока действия такого договора является – 31.03.2021 г.

Также, в содержании дополнительной информации сообщения в ЕФРСБ № 6022864 от 15.01.2021 г. Организатором торгов указано следующее: «В отношении объекта, составляющего лот №1, с ИП Шаповаловым Н.П. заключен договор аренды № 27/2019 от 23.12.2019, сроком до 31.03.2021».

При этом, следует отметить, что согласно указанному сообщению, датой и временем окончания подачи заявок на участие в обжалуемых Торгах является – 31.03.2021 г. 12:00, следовательно, вероятный приобретатель указанного имущества (Лот № 1) фактически освобождён от обстоятельства его обременения.

В свою очередь, Конкурсным управляющим в материалы дела предоставлен

ответ на запрос от 18.02.2021 г. № 01-02-2021, направленный Организатором торгов в адрес ООО «Агентство оценки «ЭКСПЕРТ» (организация, производившая оценку указанного имущества Должника по Лоту № 1 (отчёт об оценке № 06-0230 от 19.03.2020 г.), из содержания которого следует, что договор аренды от 23.12.2019 г. № 27/2019 является краткосрочным и не зарегистрирован в Росреестре поэтому наличие данного договора не влияет на рыночную стоимость имущества, являющегося объектом оценки в отчёте об оценке № 06-0230 от 19.03.2020 г.

Вместе с тем, Заявителем в материалы дела не представлено каких-либо документов, сведений и материалов, объективного подтверждающих факт изменения цены реализуемого имущества в рамках Лота № 1 при наличии краткосрочного договора аренды, истекающего в день окончания срока подачи заявок на участие в рассматриваемых Торгах, что свидетельствует о неподтверждённости заявленного Обществом настоящего довода жалобы.

В рамках доводов жалобы о том, что на Торги выставлен не существующий в натуральном выражении объект недвижимости – Склад СМ и в составе Лота № 1 отсутствуют объекты недвижимого имущества принадлежащих должнику – Цех ДЖ и РУ, Комиссией Тюменского УФАС России установлено следующее.

Согласно акту приёма-передачи взыскателю имущества, указанного в исполнительном документе от 08.10.2019 г. (далее – Акт от 08.10.2019 г.) судебный пристав-исполнитель ОСП по г. Сургуту УФССП России по ХМАО-Югре, М., рассмотрев материалы исполнительного производства от 25.09.2019 г. № 294699/19/86018-ИП, возбуждённого на основании исполнительного документа – Исполнительный лист № ФС 030772445 от 06.09.2019 г., выданного АС ХМАО-Югры по делу № А75-13868/2016 о признании недействительности сделок составляющих, в том числе, содержание Лота № 1 в соответствии со ст. 88 Федерального закона от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» передал взыскателю (Организатору торгов), в том числе, следующее имущество:

- размораживающее устройство, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 453,9 м², инв. № 71:136:001:006976540, лит. К, по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Базовая, д. 40, сооружение 1 (п. 3 Таблицы Акта от 08.10.2019 г.);

- нежилое здание производственного назначения, общей площадью 3972,4 м², этажность – 1, инв. № 71:136:001:00697380 по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, Восточный промрайон, проезд 1ПР, База УПТК, Цех доборного железобетона (п. 10);

- нежилое здание складского назначения, общей площадью 2280 м², подз. этажность – 1, инв. № 71:136:001:006976550 по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут,

Восточный промрайон, проезд 1ПР, База УПТК, Склад сыпучих материалов (п. 12).

При этом, в содержании Акта от 08.10.2019 г. напротив п. 3 (РУ) и п. 10 (Цех ДЖ) Таблицы Акта от 08.10.2019 г. рукописным способом указано «Отсутствует» за личными подписями принимающего лица и понятых.

Следует также отметить, что в графе «Заявления и замечания в ходе совершения исполнительных действий по изъятию и передаче имущества» рукописным способом зафиксировано следующее: «Установлено, что отсутствуют помещения, указанные в таблице под пунктами 3 и 10, а именно Цех доборного железобетона 71:136:001:00697380. Размораживающее устройство 71:136:001:006976540...», за личной подписью судебного пристава-исполнителя и Конкурсного управляющего.

Указанные выше обстоятельства подтверждаются содержанием п. 4 Положения, где поименовано недвижимое имущество, подлежащее реализации на торгах, в перечне которого отсутствуют Цех доборного железобетона и Размораживающее устройство, при наличии Склада СМ площадью 2280,00 м².

Таким образом, учитывая вышеизложенное, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу, что, так как объекты недвижимости – Цех ДЖ и РУ не были приняты Конкурсным управляющим по Акту от 08.10.2019 г. ввиду их натурального отсутствия они объективно не зафиксированы в перечне имущества подлежащего реализации (п. 4 Положения), соответственно, у Организатора торгов объективно отсутствовали правовые основания для включения такого имущества (отсутствующего в натуре) в содержание сообщения ЕФРСБ № 6022864 от 15.01.2021 г., следовательно, рассматриваемый довод жалобы Заявителя не находит своего подтверждения.

Вместе с тем, в ходе заседания Комиссии Тюменского УФАС России Организатор торгов дополнительно пояснил, что объект недвижимости Склад СМ частично разрушен и его фактическая площадь составляет около 600 м², при этом документально зафиксированная площадь равна 2280 м², что создаёт возможность его реконструкции (увеличения фактической площади) для вероятного приобретателя, без осуществления государственной регистрации, следовательно, указанное обстоятельство является преимуществом.

Также Конкурсный управляющий отметил, что в сообщении ЕФРСБ № 6022864 от 15.01.2021 г. внесены соответствующие изменения (сообщения ЕФРСБ № 6273286 от 03.03.2021 г.), где дополнительно указана фактическая площадь данного объекта недвижимости, что подтверждается распечаткой с сайта ЕФРСБ.

С учётом совокупности изложенных обстоятельств, рассмотрев

предоставленные сторонами документы, сведения и материалы, а также заслушав пояснения сторон, Комиссия Тюменского УФАС России в рамках рассмотренного довода жалобы Заявителя не усматривает в действиях Конкурсного управляющего нарушение требований действующего законодательства РФ, так как его действия, обжалуемые Обществом, фактически соответствуют требованиям Положения и подтверждаются предоставленными Организатором торгов документами (в частности Актом от 08.10.2019 г.).

В отношении довода жалобы Общества о том, что в объявлении о Торгах не отражено наличие на земельном участке, являющегося предметом Торгов, сооружения (трубы) с кадастровым номером: 86:10:0000000:22192, принадлежащего третьему лицу – ООО «Теплотехник» (ИНН: <...>), Комиссией Тюменского УФАС России установлено следующее.

Согласно разд. 1, 2 стр. 1, 2 выписки из ЕГРН № КУВИ-999/2020-151078 от 20.08.2020 г. на территории земельного участка с кадастровым номером: 86:10:0101211:19 (земельный участок, являющийся составной частью Лота № 1) расположено сооружение коммунального хозяйства с кадастровым номером: 86:10:0000000:22192, находящееся в собственности ООО «Теплотехник», что также подтверждается Организатором торгов.

В заседании Комиссии Тюменского УФАС России Конкурсный управляющий дополнительно пояснил, что, учитывая назначение линейного объекта с кадастровым номером: 86:10:0000000:22192 у его собственника не возникает исключительное право на приобретение или аренду (присоединение к договору аренды) земельного участка с кадастровым номером: 86:10:0101211:19 в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации не возникает, что подтверждается содержанием письма заместителя главы администрации г. Сургут от 18.06.2020 г. б/н, следовательно, в рассматриваемом случае указанный Заявителем линейный объект не влияет на использование земельного участка, являющегося объектом Торгов.

Таким образом, изучив предоставленные сторонами документы и сведения, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к заключению, что нахождение на территории земельного участка (кадастровый номер <...> :10:0101211:19), являющегося основной составной частью Лота № 1, реализуемого на обжалуемых Торгах объектов, принадлежащих третьим лицам, в данном случае – сооружение коммунального хозяйства с кадастровым номером: 86:10:0000000:22192, находящегося в собственности ООО «Теплотехник», в соответствии с п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве подлежит указанию в сообщении о продаже предприятия (имущества).

Исследовав представленные сторонами документы, сведения и материалы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Тюменского УФАС

России, пришла к следующим выводам:

1) о нарушении конкурсным управляющим ОАО «Спецнефтегазстрой» – К. п. 4 ст. 20.3, п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по реализации имущества должника – ОАО «Спецнефтегазстрой» (сообщение в ЕФРСБ № 6245358 от 26.02.2021 г.), выразившемся:

- в указании недостоверной информации в отношении ранее реализованного на торгах (сообщение в ЕФРСБ № 3913316 от 08.07.2019 г.) имущества – Склад цемента, в части наличия законного собственника данного объекта недвижимости;

- в неуказании информации о наличии на территории реализуемого объекта недвижимости с реестровым номером 86:10:0101211:19 объекта, принадлежащего третьему лицу – ООО «Теплотехник».

2) о наличии оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений путём внесения изменений объявления о Торгах (сообщение в ЕФРСБ № 6245358 от 26.02.2021 г.) и их проведение с учётом принятого Комиссией Тюменского УФАС России настоящего решения и в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тюменского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу жалобе общества с ограниченной ответственностью «Спецглавснаб» на действия конкурсного управляющего ОАО «Спецнефтегазстрой» – К. при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по реализации имущества должника – ОАО «Спецнефтегазстрой» (сообщение в ЕФРСБ № 6245358 от 26.02.2021 г.) **обоснованной**.

2. Признать в действиях конкурсного управляющего ОАО «Спецнефтегазстрой» – К. нарушение п. 4 ст. 20.3, п. 10 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Выдать конкурсному управляющему ОАО «Спецнефтегазстрой» – К. обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений с учётом принятого решения, путём внесения изменений сообщение о Торгах.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Тюменского УФАС России для решения вопроса о возбуждении

административного производства.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.