

## РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-439/2020

11 марта 2020 года

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:

...

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ТК Сибирь-ойл» (далее – ООО «ТК Сибирь-ойл») на действия организатора торгов Конкурсного управляющего ОАО «Сибэлектротерм» ... при проведении торгов по продаже имущества ОАО «Сибэлектротерм» в рамках дела № А45-11471/2014 посредством публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене,

в присутствии представителей:

...

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «ТК Сибирь-ойл» на действия организатора торгов Конкурсного управляющего ОАО «Сибэлектротерм» ... при проведении торгов по продаже имущества ОАО «Сибэлектротерм» в рамках дела № А45-11471/2014 посредством публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене.

Заявитель сообщает следующее.

30.08.2019 года в Едином федеральном реестре сведений о банкротствах (адрес сайта [bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru)) опубликовано объявление о проведении торгов по продаже имущества ОАО «Сибэлектротерм» (место нахождения: 630088, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51) в рамках дела № А45-11471/2014 посредством публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене по реализации имущества должника, составляющего предмет залога в пользу ООО «Астер Электро», заявки на участие в котором принимаются с 02.09.2019 года по 24.01.2020 года.

Место проведения указанных торгов - ТП «Фабрикант» ([www.fabrikant.ru](http://www.fabrikant.ru)). На сайте электронной площадки «Фабрикант» размещены сведения об объявлении указанных торгов, номер торгов: 5084167-1.

Организатором торгов является Конкурсный управляющий ОАО «Сибэлектротерм» ..., указанные сведения приведены в сообщении об объявлении торгов.

Предметом торгов является следующее имущество:

Здание (корпус АБК), назначение: нежилое, Площадь: общая 11481, 2 кв.м.

Инвентарный номер <...> :02678\01 Литер А1. Этажность: 4. Подземная этажность: 1. Адрес: Новосибирская области, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51. Кадастровый номер <...> :35:051135:274, за изъятием противорадиационного укрытия общей площадью 1150 кв.м., расположенного в указанном здании, на которое покупателю передается право пользования.

Корпус № 3, назначение: нежилое, Площадь: общая 45 790,5 кв.м. Инвентарный номер <...> :02678\002 Литер А2, А2\1. Этажность: 1. Адрес: Новосибирская области, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51. Кадастровый номер <...> :35:051135:275.

Нежилое здание (переходная галерея АБК-Корпус № 3), площадь: общая 185,1 кв.м. Этажность: 1. Адрес: Новосибирская области, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51. Кадастровый номер <...> :35:051135:273.

Земельный участок: адрес: Новосибирская области, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер <...> :35:051135:281, общая площадь 48320+-44,72 кв.м.

ООО «ТК Сибирь-ойл» заинтересовано в приобретении указанного выше имущества, вместе с тем, из открытых источников ООО «ТК Сибирь-ойл» была получена информация о том, что в настоящее время в отношении имущества, входящего в предмет торгов, имеется правовой спор, рассматриваемый в Арбитражном суде Новосибирской области (дело № А45-445/2020).

Исходя из изложенного, заявитель полагает, что наличие спора в отношении предмета торгов является препятствием для их проведения, поскольку реализация указанного имущества до момента разрешения правового спора в отношении установления права собственности на земельный участок, входящий в состав предмета торгов, может повлечь за собой нарушение прав Покупателя.

Указанное нарушение прав потенциального покупателя имущества выражается в возможных убытках в случае признания прав Российской Федерации на предмет торгов (деньги, затраченные на приобретение такого имущества не смогут быть возвращены сразу, только в 5 очереди текущих платежей, а у ОАО «Сибэлектротерм» есть задолженность по 1-4 очереди удовлетворения, что известно их общедоступных источников).

При этом заявитель исходит из того, что в соответствии с информацией, размещенной на сайте «Картотека арбитражных дел», решением Арбитражного суда Новосибирской области от 31.01.2020 года по делу № А45-39311/2019 уже удовлетворены требования Территориального управления государственным имуществом в Новосибирской области к открытому акционерному обществу «Сибирский завод электротермического оборудования», признано право собственности Российской Федерации на нежилое помещение с кадастровым номером 54:35:051135:780, общей площадью 1 047,7 кв.м., являющееся защитным сооружением гражданской обороны (противорадиационное укрытие) № 0768-55 (ВУ), расположенное по адресу: город Новосибирск, улица Петухова, дом 51.

Данный объект размещен на земельном участке, входящем в состав реализуемого на указанных выше торгах имущества.

Податель заявления исходит из того, что в соответствии со статьей 129 ГК РФ (часть

2) законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, в частности могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению.

Из статьи 449 ГК РФ вытекает, что торги могут быть признаны недействительными в случае нарушения правил, установленных законом. При этом признание торгов недействительными влечет и недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

В соответствии с частью 2 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Заявитель полагает, что в случае непринятия антимонопольным органом мер, направленных на пресечение нарушений требований законодательства, на торгах, действия по проведению которых оспариваются, фактически будет реализовано имущество, изъятое из оборота, что недопустимо и противоречит указанным выше нормам законодательства.

Факт изъятия из оборота данного имущества также установлен вступившими в законную силу судебными актами, в частности, Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2019 года № 07АП-8879/2015(92) по делу № А45-11471/2014.

В указанном постановлении отдельно отражено, что согласно пункту 2 раздела 3 приложения 1 к Постановления № 3020-1 здание убежища и инженерные сети бомбоубежища как объекты оборонного производства (защищенные рабочие помещения запасных пунктов управления всех органов государственной власти и управления, а также объекты связи и инженерной инфраструктуры, предназначенные для использования в особый период) являются исключительной федеральной собственностью.

В пункте 2.1.37 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации 24.12.1993 года № 2284 закреплено, что к объектам и предприятиям, находящимся в федеральной собственности, приватизация которых запрещена, относятся защитные сооружения гражданской обороны (пункт 2.1, 2.1.37).

В свою очередь, согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 года № 12757/09 защитные сооружения гражданской обороны, не отвечающие критериям объектов оборонного производства, представляют собой отдельную категорию объектов государственной собственности, продолжают оставаться в федеральной собственности до решения вопроса о возможности их передачи в собственность соответствующего субъекта Федерации в установленном порядке. Порядок передачи определен в статье 154 Федерального закона от 22.08.2004 года № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации

и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

С учетом того, что спорные защитные сооружения гражданской обороны могут принадлежать лишь определенным участником оборота, а именно Российской Федерации, такое имущество признано судом изъятым из оборота.

С учетом данных обстоятельств, земельный участок, на котором размещается объект, находящийся в федеральной собственности и изъятый из оборота, необходимый для эксплуатации данного объекта (защитного сооружения гражданской обороны (противорадиационное укрытие) № 0768-55 (ВУ) очевидно не может быть реализован на торгах в составе имущества должника, так как это грубо нарушает также и положения статьи 132 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 указанного закона, с учетом особенностей, установленных названной статьей.

Согласно абзацу 1 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Соответственно, заявитель полагает, что при рассмотрении дела № А45-445/2020 Арбитражным судом Новосибирской области будут установлены существенные обстоятельства (в частности в судебном порядке окончательно определен правовой режим права собственности ОАО «Сибэлектротерм» и Российской Федерации в отношении имущества, являющегося предметом торгов), которые могут повлечь за собой изменение характеристик предмета торгов.

В соответствии с изложенным, в настоящее время конкурсным управляющим может быть реализовано имущество, не принадлежащее ОАО «Сибэлектротерм», что противоречит требованиям статьям 209, 235 ГК РФ, статьям 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

Таким образом, полагаем, что в сообщении о проведении торгов содержатся противоречивые, недостоверные сведения о предприятии и его составе, поскольку в состав продаваемого имущества включено имущество, в отношении которого имеется спор о праве.

В действиях организатора торгов, сформировавшего сведения о продаваемом имуществе подобным образом, имеются признаки нарушения абзаца 1 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

При этом в Законе о банкротстве нет императивного запрета на отказ конкурсного управляющего от продажи имущества должника посредством публичного предложения. Закон также не устанавливает иных сроков для реализации

указанного права, а также последствий их несоблюдения. В этой связи, полагаем, что конкурсный управляющий, владея информацией о споре в отношении права собственности на имущество, входящее в предмет торгов, имел возможность, в целях недопущения нарушения прав и законных интересов потенциальных покупателей, отменить проведение торгов, однако конкурсным управляющим никаких мер предпринято не было.

*При рассмотрении жалобы по существу ООО «ТК Сибирь-ойл» представило дополнения к жалобе следующего содержания.*

ООО «ТК «Сибирь-Ойл» 19.02.2020 года подано заявление с жалобой на действия организатора торгов, заявлено ходатайство о приостановлении на период рассмотрения настоящей жалобы проведение торгов по продаже следующего имущества, в состав которого входит земельный участок: адрес: Новосибирская области, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51, категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер <...> :35:051135:281, общая площадь 48320+44,72 кв.м.

В отношении данного участка имеется спор о признании права собственности РФ, рассматриваемый в Арбитражном суде Новосибирской области (дело № А45-445/2020), при этом право собственности РФ на находящееся на данном участке помещение - защитное сооружение гражданской обороны (противорадиационное укрытие) уже признано решением суда по делу № А45- 39311/2019, то есть право собственности РФ на продаваемый на торгах земельный участок тоже должно быть признано и данный участок будет изъят из оборота.

Поскольку, несмотря на эти обстоятельства, торги продолжают проводиться, подано заявление с требованием об аннулировании торгов.

Аннулирование торгов представляется возможным, так как в силу подпункта а пункта 3.1 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции» ФАС выдает организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Заявитель исходит из того, что вынесенное антимонопольным органом предписание об аннулировании торгов в целом устранит выявленное нарушение и не допустит реализации с торгов в составе имущества должника имущества Российской Федерации, право на которое признается в настоящее время.

Факт нахождения на данном земельном участке защитного противорадиационного укрытия уже установлен в рамках дела о банкротстве должника (определение Арбитражного суда Новосибирской области от 27.12.2018 года, оставленное без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2019 года и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.06.2019 года по делу № А45-11471/2014).

Более того, определением от 23.07.2019 года по делу № А45-11471/2014 Арбитражный суд Новосибирской области обязал Федеральное агентство по управлению государственным имуществом в лице территориального управления Росимущества по Новосибирской области принять в ведение следующие

защитные сооружения гражданской обороны: противорадиационное укрытие № 0768-55(ВУ), противорадиационное укрытие № 0763-55(ВУ), противорадиационное укрытие № 0764-55(ВУ), противорадиационное укрытие № 0770-55(ВУ), противорадиационное укрытие № 0769-55 (ОС).

В данном определении судом также установлено, что действия конкурсного управляющего при обнаружении имущества изъятого из оборота, строго регламентированы законом.

Положения названных норм не допускают отказ собственника имущества должника, его уклонение от определения дальнейшей судьбы имущества изъятого из оборота. Таким образом, именно территориальное управление от имени Российской Федерации с учетом положений статей 209, 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, должно принять в ведение имущество либо определить его дальнейшую судьбу, в том числе, закрепив его за иным лицом.

Во исполнение данного определения суда еще 01.08.2019 года защитные сооружения гражданской обороны были переданы конкурсным управляющим должника Территориальному управлению Росимущества по акту приема-передачи.

Соответственно, с учетом действующих норм права, принципа неразрывности титула собственника земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимого имущества (здания, сооружения), а также сложившейся судебной практики право собственности РФ на продаваемый на торгах земельный участок тоже должно быть признано в полном объеме.

Так, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 18.09.2012 года № 3333/12 по делу № А11-4231/2011 суд указал, что здание не может быть полностью передано в частную собственность в связи с нахождением в нем убежища - объекта гражданской обороны, относящегося исключительно к федеральной собственности. Поскольку РФ сохраняет за собой долю в праве общей долевой собственности на названное имущество и приватизация занятого этим объектом земельного участка невозможна, собственники частей здания вправе требовать заключения договора аренды участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

Данная практика актуальна и в настоящее время, поскольку правовое регулирование ситуации не изменилось. С 01.03.2015 года аналогичные особенности предоставления находящегося в государственной (муниципальной) собственности земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, урегулированы в статье 39.20 ЗК РФ.

С учетом частей 2, 3 статьи 129 ГК РФ, а также части 2 статьи 27 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

При этом ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 настоящей статьи, что предусмотрено пунктом 5

части 5 статьи 27 ЗК РФ.

Таким образом, уже сам факт расположения в границах указанного земельного участка объекта гражданской обороны (в данном случае — противорадиационного укрытия) является обстоятельством, ограничивающим такой земельный участок в обороте в силу пункта 5 части 5 статьи 27 ЗК РФ, что делает недопустимым проведение торгов, на которых подобное имущество реализуется.

Соответственно, обращение собственника (Российской Федерации) в лице своего уполномоченного органа в суд с исками о признании права собственности на защитное сооружение представляет собой ни что иное, как принятие собственником мер, направленных на полное устранение оставшейся правовой неопределенности и отражение соответствующей информации в реестре, данные которого доступны неограниченному кругу лиц.

При этом затягивание ситуации правовой неопределенности выгодно исключительно залогодержателю (ООО «Астер Электро»), ввиду наличия у него очевидного намерения искусственного создания ситуации, при которой добросовестный приобретатель, выяснив полную информацию относительно реализуемого на торгах имущества, в состав которого очевидно входит имущество Российской Федерации, что, безусловно, вытекает из содержания уже вступивших в законную силу судебных актов, откажется от заключения договора.

Также реализация имущества Российской Федерации под видом имущества должника противоречит требованиям статей 110,111,139 Закона о банкротстве, а также статей 209, и 235 ГК РФ и представляет собой ни что иное, как злоупотребление правом (статья 10 ГК РФ) и заведомо порочит сделку, подлежащую заключению по итогам таких торгов, делая ее ничтожной, и заведомо совершенной во вред государственным интересам.

При этом, в связи со спецификой оспаривания сделок, совершенных на торгах предприятием-банкротом, данная ничтожная сделка вопреки своей природе может повлечь последствия в виде невозможности обратного истребования данного имущества в собственность РФ от добросовестного приобретателя, так как информация о наличии очевидного порока в предмете торгов у потенциального покупателя отсутствует.

Приведенные выше обстоятельства не могут быть известны покупателям, поскольку соответствующие сведения не раскрыты в информации, опубликованной на торговой площадке, в отличие от лиц которым данные обстоятельства прекрасно известны - организатора торгов и от залогодержателя - ООО «Астер Электро».

Таким образом, проведение торгов на актуальных условиях (при отсутствии полной информации в отношении реализуемого имущества, неопределенности правового статуса части реализуемого с торгов имущества, весьма вероятно - изъятого из оборота, и в отношении которого имеется спор о праве) не отвечает установленным законом задачам проведения торгов и нарушает базовые принципы открытой конкуренции при их проведении.

Податель заявления просит комиссию учесть, что фактом проведения подобных торгов при наличии указанных выше неясных условий конкуренция на торгах

искусственно ограничивается в интересах единственного лица - залогодержателя, которой в результате своих недобросовестных действий, затягивающих ситуацию правовой неопределенности в отношении принадлежности земельного участка (в том числе, путем обжалования законных и обоснованных судебных актов) и, соответственно, невозможности для потенциальных участников торгов получения полной и достоверной информации относительно данного земельного участка из открытых источников (так как в соответствии с выпиской ЕГРН до настоящего времени собственником земельного участка значится должник) получает возможность оставления имущества, являющегося предметом залога, за собой по минимальной цене.

То есть, единственной целью настаивания залоговым кредитором на немедленном проведении торгов до устранения ситуации правовой неопределенности является цель максимального снижения пены на подобное имущество и, соответственно, максимальное ограничение круга потенциальных покупателей данного имущества, что недопустимо и противоречит нормам антимонопольного законодательства.

Согласно абзацу 1 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Соответственно, для предотвращения нарушения прав Российской Федерации и недопущения возникновения убытков у потенциальных покупателей, до которых, более того организатором торгов вообще не доведено о возможности признания права собственности РФ на часть приобретаемого ими имущества, заявитель просит до момента определения всех индивидуальных признаков предмета торгов, т.е. до вынесения решения по судебному делу № А45-445/2020 вынести предписание об аннулировании торгов.

Возможность аннулирования торгов, проводимых с нарушением требований законодательства Российской Федерации подтверждается практикой Управлений Федеральной антимонопольной службы, в том числе актуальной.

В соответствии с пунктом 8 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного суда Российской Федерации 16.03.2016 года, рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 года № Ф3-127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), относится к компетенции антимонопольного органа.

Таким образом, антимонопольный орган вправе осуществлять проверку процедуры проведения торгов, в том числе торгов проводимых в рамках конкурсного производства.

При этом антимонопольный орган мотивирует возможность аннулирования торгов в случае опубликования недостоверной информации следующим:

1. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие)

организатора торгов.

В силу частей 4 и 7 статьи 110 Закона о банкротстве реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 года № 495 утвержден Порядок 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 (далее - Порядок проведения торгов).

В соответствии с пунктом 3.1.1. Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 года № 495, устанавливаются требования к информации, содержащейся в сообщении об имуществе должника.

Так, в сообщении о проведении торгов подлежат опубликованию сведения об имуществе (предприятии), его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с имуществом (предприятием) должника.

В соответствии с пунктами 8, 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов. Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника. Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющими в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием; размер задатка, сроки и порядок внесения задатка; начальная цена продажи имущества. При подготовке к проведению торгов по продаже предприятия организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке.

В соответствии с пунктом 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 указанным Федеральным законом.

Требование Закона о банкротстве о продаже имущества банкротов на торгах направлено на получение максимальной цены за имущество и привлечение максимального количества участников торгов.

Сведения о результатах инвентаризации имущества должника в обязательном порядке включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

В сообщении о проведении торгов подлежат опубликованию сведения об имуществе (предприятии), его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с имуществом (предприятием) должника.

Следовательно, сведения об имуществе (предприятия) на момент опубликования извещения о продаже должны содержать актуальную, достоверную информацию о продаваемом имуществе должника.

Факт включения в сообщение о проведении торгов недостоверных сведений о составе имущества по Лоту № 1, по Лоту № 4 свидетельствует о нарушении организатором торгов порядка продажи имущества должника, предусмотренного пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Следовательно, Комиссия пришла к выводу, что жалоба заявителя является обоснованной и выдала организатору торгов Конкурсному управляющему "...предписание об аннулировании торгов в форме публичного предложения по продаже имущества ООО "АБ" по лотам № 1, № 4 (Решение Оренбургского УФАС России от 23.04.2019 года).

2. В равной степени антимонопольный орган реагирует на необоснованные действия организатора торгов, проводящего торги, несмотря на очевидную невозможность их проведения.

Полагаем, что в нашем случае торги проводить очевидно невозможно, так как под видом имущества должника реализуется имущество российской Федерации, что можно сравнить например, с проведением торгов при наличии иного очевидного дефекта - например, при условии проведения торгов в период действия принятых мер обеспечения.

Так, Решением Астраханского УФАС России от 31.10.2016 года по делу № 90-НТ-04-16 признана обоснованной жалоба и выдано предписание об аннулировании торгов в связи со следующим:

При наличии наложенного определением от 18.08.2016 года судебного запрета Организатор торгов, тем не менее, принял и рассмотрел заявку и принял решение о признании победителем рассматриваемых торгов ООО «...»

27.09.2016 года Арбитражный суд Астраханской области отменил обеспечительные меры, принятые в отношении имущества Общества определением арбитражного суда от 18.08.2016 года.

Тем не менее, проанализировав последовательность действий Организатора торгов, который, проигнорировав судебные запреты, продолжил последовательно и целенаправленно проводить мероприятия по реализации имущества должника, Комиссия пришла к выводу о несоблюдении Организатором торгов баланса интересов лиц, участвующих в деле о банкротстве. В данном случае. Организатор

торгов нарушил статью 20.3 Закона о банкротстве, в которой предписано арбитражному управляющему действовать добросовестно и разумно в интересах должника и кредиторов. Данное нарушение привело к тому, что потенциальные участники данных торгов были лишены права участвовать в Публичном предложении, в том числе и Заявитель, который, в свою очередь, зная о приостановлении судом проведения Публичного предложения, принял решение о ненаправлении своей заявки на участие в торгах до снятия судом обеспечительных мер, дабы избежать, в последующем, определенных рисков и убытков.

Исходя из пункта 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции сокращение числа хозяйствующих субъектов является признаком ограничения конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции.

На основании вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу о том, что в вышеописанных действиях, содержатся признаки нарушения, предусмотренного частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Полагаем, что ситуацию по поданному потенциальным участником торгов заявлению корректно сопоставить с данной ситуацией, так как потенциальные участники торгов лишены права участвовать в Публичном предложении на конкурентных условиях, в том числе и Заявитель (ООО «ТК «Сибирь Ойл»), который, в свою очередь, зная о реализации в числе имущества должника имущества Российской Федерации, изъятого из оборота, также принял решение о ненаправлении своей заявки на участие в торгах до окончательного устранения правовой неопределённости относительно правового статуса части реализуемого имущества, дабы избежать, в последующем, определенных рисков и убытков.

Кроме того в данном случае нарушен не только баланс интересов лиц, участвующих в деле о банкротстве, но и баланс публичного и частных интересов.

3. Также Комиссия Марийского УФАС России пришла к выводу о том, что в сообщении о проведении торгов содержатся противоречивые, недостоверные сведения о предприятии и его составе, поскольку в состав продаваемого имущества включено имущество, не включенное в дополнение № 1 к Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества, а также имущество, на реализацию которого определением арбитражного суда наложен запрет и в отношении которого имеется спор о праве.

Действия организатора торгов, сформировавшего сведения о продаваемом имуществе подобным образом, имеют признаки нарушения абзаца 1 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

В связи с данными обстоятельствами жалоба признана обоснованной, в действиях организатора торгов Т, действующего в качестве конкурсного управляющего ООО «ИА», признано нарушение абзаца 1 пункта 10 статьи 110. пункта 4 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Организатору торгов Т, действующему в качестве конкурсного управляющего ООО «ИА», выдано обязательное для исполнения Предписание:

1) отменить торги в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «ИА» (лот № 1, имущество технологического комплекса стекольного завода) (номер извещения на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве по адресу <https://bankrot.fedresurs.ru> 4342072 от 05.11.2019 года) и провести торги по продаже имущества должника ООО «ИА» в случае необходимости повторно в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации после исключения обстоятельств, повлекших выдачу предписания:

2) отменить торги в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «ИА» (лот № 1, имущество технологического комплекса стекольного завода) (номер извещения на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве по адресу <https://bankrot.fedresurs.ru> 4342072 от 05.11.2019 года) в случае, если отсутствует необходимость в проведении данных торгов. (Решение Марийского УФАС России от 06.12.2019 года по делу № 012/10/18.1-733/2019, а также предписание к нему).

4. Установив факт нарушений в действиях организатора торгов, при решении вопроса о необходимости выдачи предписания, антимонопольный орган руководствуется тем, возможно ли устранить выявленное нарушение иным способом, кроме выдачи предписания об аннулировании торгов.

В случае если это невозможно, соответствующее предписание выдается.

Так, Решением Рязанского УФАС России от 23.07.2019 года № 062/01/18.1-362/2019 было установлено, что вопреки приведенным положениям конкурсный управляющий при проведении рассматриваемых торгов установил единый размер задатка в 4 050 000 руб. безотносительно интервала (этапа) действия публичного предложения. Размер задатка в указанном размере превышает двадцать процентов начальной цены применительно к двенадцатому - семнадцатому этапам действия публичного предложения.

В результате, комиссия пришла к итоговому выводу о несоответствии действий организатора торгов абзацу 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве, создании потенциальным участникам торгов препятствий доступу к участию в них, в связи с чем организатору торгов подлежит выдача предписания об аннулировании торгов, поскольку иным способом устранить выявленное правонарушение невозможно.

При этом было указано: что касается мнения конкурсного управляющего о том, что Р.Ф.В. при подаче жалобы злоупотребляет правом ни на чем не основано. Поскольку заявитель оспаривает порядок проведения торгов (в части размера задатка), а не их результат, он, даже не будучи участником торгов, вправе обжаловать в антимонопольный орган действия конкурсного управляющего на основании пункта 2 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации,

делу аннулировать торги по N ... по продаже имущества закрытого акционерного общества части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

В результате жалоба была удовлетворена, организатору торгов - конкурсному управляющему выдано обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно в течение десяти рабочих дней со дня получения решения и предписания по настоящему "Т" (сообщение от 01.07.2019 № 3913135 в едином федеральном реестре сведений о банкротстве).

Полагаем, что в нашем случае также устранить указанные выше нарушения иным способом, кроме выдачи предписания об аннулировании торгов, не представляется возможным, в связи с чем данные требования и заявлены.

Аналогичные подходы также демонстрирует и сложившаяся судебная практика,

признающая обоснованными действия антимонопольных органов при обнаружении аналогичных нарушений и выявлении аналогичных фактов явного ограничения конкуренции на торгах:

- «Управление в ходе рассмотрения указанной жалобы установило, что в нарушение требований подпункта 2.1 пункта 2 Положения о проведении аукционов на право размещения нестационарных торговых объектов и объектов оказания услуг на территории муниципального образования г. Владикавказ, утвержденного постановлением администрации от 04.07.2016 N 989 (далее - Положение о проведении аукционов), и части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации информационное сообщение о проведении аукциона размещено на официальном сайте администрации 25.11.2016, т.е. за 12 дней до проведения аукциона, а не за 30 дней. Кроме того, в нарушение требований части 5 статьи 10 Федерального закона от 28.12.2009 N 381-ФЗ (в редакции от 03.07.2016) "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 381-ФЗ), пунктов 11 и 14 Порядка разработки и утверждения органами местного самоуправления Республики Северная Осетия - Алания схемы размещения нестационарных торговых объектов (далее - Порядок), утвержденного постановлением Правительства Республики Северная Осетия - Алания от 27.12.2010 N 370, схема размещения нестационарных торговых объектов не была опубликована на официальном сайте администрации. Управлением установлен факт отсутствия в информационном сообщении о проведении аукциона информации о лотах сведений о местоположении площадок для размещения нестационарных торговых объектов; не указан срок заключения договоров, что является нарушением подпункта 2.1 пункта 2 Положения о проведении аукционов. В нарушение подпункта 2.2 пункта 2 Положения о проведении аукционов прием заявок на участие в аукционе прекратился за два рабочих дня до проведения аукциона.

По результатам рассмотрения жалобы ...антимонопольный орган принял решение от 26.12.2016 по делу N АМЗЗО-12/16, которым администрация признана нарушившей порядок организации и проведения торгов, а именно: подпункты 2.1 и 2.2 пункта 2 Положения о проведении аукционов, часть 5 статьи 10 Закон № 381-ФЗ, часть 2 статьи 448 Гражданского Кодекса Российской Федерации, пункты 11 и 14 Порядка, части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции). Управление выдало администрации предписание от 26.12.2016 № АМЗ 30-12/16 об обязанности в трехдневный срок со дня получения предписания аннулировать аукцион по продаже права заключения договора о праве размещения нестационарного

торгового объекта по 130 лотам, информационное сообщение о котором размещено на официальном сайте АМС г. Владикавказ 25.11.2016.

Администрация, не согласившись с вынесенным решением и выданным на его основании предписанием, обратилась в суд с заявлением.

Оценив представленные в дело доказательства и доводы сторон, суды отказали администрации в удовлетворении требования. При этом судебные инстанции правомерно руководствовались следующим.

Пунктом 4 статьи 447 и пунктом 1 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что целью проведения торгов в форме аукциона является получение наиболее высокой цены за продаваемую вещь, в аукционе может участвовать любое лицо.

Довод администрации о том, что размещение схемы на сайте не имеет значения, так как официальным опубликованием является публикация в газете "Владикавказ" правомерно отклонен судебными инстанциями, поскольку пунктом 11 Постановления Правительства Республики Северная Осетия - Алания от 27.12.2010 N 370 установлена безальтернативная обязанность опубликования схемы и в печатном органе средства массовой информации, предназначенном для опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации (в данном случае в газете "Владикавказ") и размещения схемы на официальном сайте администрации.

Суды установили, что в информационном сообщении о проведении аукциона в информации о лотах N 8, NN 9-21 не определено месторасположение площадок для размещения НТО. В информационном сообщении по лотам NN 9-21 указан населенный пункт - Нижний Ларе, по лоту N 8 указан населенный пункт Верхний Ларе. При этом адрес или адресные ориентиры или какие-либо иные сведения и описания, позволяющие определить месторасположение нестационарного торгового объекта в указанных населенных пунктах по данным лотам, в извещении не приведены. В части выводов управления об отсутствии в извещении сведений о сроке заключения договора суды установили следующее. В нарушение подпункта 2.1 пункта 2 Положения о проведении аукционов извещение о проведении аукциона не содержит сведений о том, на какой срок будет заключен договор. Суды отметили, что в рассматриваемом случае "срок заключения договора" - это срок, на который договор заключается (срок действия договора), а не срок, в течение которого договор должен быть подписан (срок подписания договора).

Довод администрации о том, что по результатам аукциона заключены договоры о предоставлении права на размещение НТО и приведение сторон договора в первоначальное положение невозможно, и поэтому заявленные требования надлежит удовлетворить также ошибочен, поскольку законность действий (бездействий) органов публичной власти проверяется судом на момент их принятия.

Обжалуя судебные акты, администрация документально не опровергла правильности выводов судебных инстанций (АС Северо-Кавказского округа, Постановление от 21 декабря 2017 г. по делу NA61-56/2017);

- «Решением управления от 16.12.2016, вынесенным по результатам рассмотрения

жалобы предпринимателя, администрация признана нарушившей подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса, что выразилось в отсутствии в извещении о проводимых торгах информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования информационного сообщения.

На основании данного решения выдано предписание от 16.12.2016, согласно которому администрации необходимо аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :15:240412:383) для размещения магазина, по лоту N 1.

Предприниматель оспорила в судебном порядке постановление от 27.10.2016 N 222 в части пункта 1 (лот N 1) и действия по организации и проведению торгов по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 26:15:240412:383 площадью 53 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Кочубеевский район, с. Казьминское, ул. Советская, 6А.

В соответствии со статьей 449 (пункты 1 и 2) Гражданского кодекса торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 данного Кодекса.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона N 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 приведенного Федерального закона.

На основании подпункта "а" пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона N 135-ФЗ организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи антимонопольный орган выдает обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исследовав и оценив представленные в обоснование заявленных требований и возражений против них доказательства (статья 71 Кодекса), судебные инстанции установили, что договор купли-продажи по результатам аукциона не заключен. Констатация фактов нарушений, имевших место при проведении аукциона, сама по себе не восстановит интерес заявителя (постановлением от

11.01.2017 года №1 аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:240412:383 по лоту №1) аннулирован, удовлетворение заявленных требований не повлечет преследуемых предпринимателем правовых последствий. (АС Северо-Кавказского округа, Постановление от от 4 мая 2018 г. по делу № А63-15683/2016);

«Суды правомерно исходили из того, что в отсутствие указаний в конкурсной документации на то, что площадь объекта концессионного соглашения может превосходить площадь земельного участка, на котором располагается данный объект, у участников конкурса будет отсутствовать понимание того, до какой степени можно увеличивать начальное значение критерия "технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения".

Судебные инстанции верно указали, что увеличение начального значения критерия конкурса в конкурсном предложении влечет за собой изменение параметров критериев конкурса, предусмотренных в подпунктах 4 и 6 части 2 статьи 24 Закона о концессионных соглашениях.

Кроме того, суды верно указали, что невключение формулы расчета рейтинга по критерию "размер концессионной платы" свидетельствует о нарушении комитетом пункта 1 части 5 статьи 32 Закона о концессионных соглашениях.

Довод кассационной жалобы о том, что в конкурсной документации установлена формула расчета итоговой цены конкурсного предложения по пяти величинам, по которым должна быть дана оценка, не противоречит ни условиям самого конкурса ни нарушает прав его участников, был предметом рассмотрения в судах первой и апелляционной инстанции и получил надлежащую оценку. (АС Северо-Кавказского округа, Постановление от 13 ноября 2018 г. по делу № А53-4215/2018).

Приведенные выше доводы в совокупности обосновывают наличие как фактических, так и правовых оснований для аннулирования торгов, проводимых в рамках дела № А45-11471/2014 посредством публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене по реализации имущества должника, составляющего предмет залога в пользу ООО «Астер Электро», заявки на участие в котором принимаются с 02.09.2019г. по 24.01.2020г., объявление о проведении торгов опубликовано 30.08.2019г. в Едином федеральном реестре сведений о банкротствах (адрес сайта [bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru)).

Место проведения указанных торгов - ТП «Фабрикант» ([www.fabrikant.ru](http://www.fabrikant.ru)).

На сайте электронной площадки «Фабрикант» размещены сведения об объявлении указанных торгов, номер торгов: 5084167-1.

Организатор торгов - Конкурсный управляющий ОАО «Сибэлектротерм» ...

*Конкурсный управляющий ОАО «Сибэлектротерм» ...представил следующие возражения на жалобу.*

Доводы жалобы ООО «ТК Сибирь-ойл» не соответствуют ни нормам права, ни фактическим обстоятельствам дела, являются повторным злоупотреблением правом.

31.08.2019 года в газете «Коммерсантъ» (30.08.2019 года на сайте ЕФРСБ) конкурсным управляющим ОАО «СИБЭЛЕКТРОТЕРМ» размещены сведения о реализации посредством публичного предложения следующего имущества указанного должника, составляющего предмет залога в пользу ООО «Астер-Электро» (ИНН 5405374229):

№ лота	Сведения об имуществе	Начальная цена продажи, руб. (без НДС)	
1	Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв. м. Инвентарный номер <...> :02678\001. Литер: А1. Этажность: 4. Подземная этажность: 1. Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 51. Кадастровый номер <...> :35:051135:274, за изъятием противорадиационного укрытия общей площадью 1150 кв. м., расположенного в указанном здании, на которое покупателю передается право пользования.	313599600,00	1 209 820 104,00
	Корпус № 3, назначение: нежилое. Площадь: общая 45 790.5 кв. м. Инвентарный номер <...> :02678/002. Литер: А2, А2/1. Этажность: 1 Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 51. Кадастровый номер <...> :35:051135:275.	856269000,00	
	Нежилое здание (переходная галерея АБК-Корпус № 3), площадь общая 185,1 кв. м. Этажность: 1. Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 51, кадастровый номер <...> :35:051135:273.	1551600,00	
	Земельный участок. Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер <...> :35:051130:281, общая площадь 48320 +/- 44,72 кв. м.	38399904,00	

Аналогичные сведения размещены на ТП «Фабрикант», где проводятся торги.

Таким образом, все потенциальные участники торгов были осведомлены об изъятии противорадиационного укрытия из состава лота, составляющего единый имущественный комплекс.

В ходе проведения торгов Постановлением 7ААС от 30.09.2019 года оставлено без изменений Определение арбитражного суда Новосибирской области от 23.07.2019 года об обязанности Росимущество по Новосибирской области принять в ведение вышеуказанные защитные сооружения гражданской обороны.

Иные документы на противорадиационные помещения в здании корпуса АБК, подлежащие передаче Российской Федерации, у конкурсного управляющего отсутствуют.

В соответствии с Определением арбитражного суда Новосибирской области от 23.07.2019 года по делу А45-11471/2014, оставленному без изменений Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2019 года, об обязанности Росимущества принять в ведение защитные сооружение гражданской обороны (противорадиационные укрытия, не участвующие в торгах), произведен раздел нежилых помещений в Здании (корпус АБК), назначение: нежилое. Инвентарный номер <...> :02678\001. Литер: А1. Этажность: 4. Подземная этажность: 1. Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 51, кадастровый номер <...> :35:051135:274 и противорадиационных укрытий, расположенных в указанном здании.

В результате раздела продаваемым нежилым помещениям в Здании (корпус АБК), Инвентарный номер <...> :02678\001. Литер: А1. Этажность: 4. Подземная этажность: 1. Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 51, присвоен кадастровый номер <...> :35:0511:35:779; общая площадь помещений после раздела составила 10 433.5 кв.м.

Противорадиационным укрытиям присвоен кадастровый номер <...> :35:0511:35:780; общая площадь противорадиационных укрытий после раздела составила 1 047,7 кв.м.

Иные условия торгов после раздела помещений остаются без изменений.

Перечисленные сведения, а также выписки из ЕГРН после раздела помещений размещены организатором торгов на ТП «Фабрикант» в разделе «Документация».

Таким образом, все потенциальные участники торгов были осведомлены о произведенном разделе нежилых помещений в связи с вынесенным судебным актом.

В соответствии с частью 2 пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ в случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Фактов обращений представителей ООО «ТК Сибирь-ойл» к организатору вышеуказанных торгов просто не имелось.

По сути, доводы жалобы повторяют доводы ранее рассмотренной антимонопольным органом жалобы ООО «ТК Сибирь-ойл», в удовлетворении которой было отказано Новосибирским УФАС России 22.01.2020 года. Указанное обстоятельство свидетельствует лишь о направленности действий заявителя на очередной срыв торгов.

Кроме того, считаем, что в соответствии частью 5 пункта 3 Письма ФАС России от 24.09.2019 года № РП/83261/19 «Об отдельных вопросах применения статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалоб на обязательные в силу законодательства Российской Федерации торги» торги по настоящей жалобе

могли быть приостановлены только в части заключения договора купли-продажи.

*ООО «Астер Электро» представило следующие возражения на жалобу.*

Право собственности ОАО «Сибэлектротерм» на земельный участок с кадастровым номером 54:35:051130:35 возникло на основании договора купли-продажи земельного участка № 11586 от 21.06.2012 года.

Право собственности ОАО «Сибэлектротерм» на указанный земельный участок зарегистрировано 09.08.2012 года запись регистрации № 54-54-01/367/2012-377.

На основании определений Арбитражного суда Новосибирской области от 27.12.2018 года и 19.03.2019 года по делу № А45-11471/2014 произведен раздел земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:35 на два земельных участка с кадастровыми номерами 54:35:051130:281 и 54:35:051130:282 с сохранением права залога ООО «Астер Электро» на оба образованных земельных участка. Земельный участок с кадастровым номером 54:35:051130:35 снят с кадастрового учета.

Право собственности ОАО «Сибэлектротерм» на вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:051130:281 и 54:35:051130:282 зарегистрировано 16.04.2019 года.

Предмет торгов определен не организатором торгов, а Арбитражным судом Новосибирской области определением от 27.12.2018 года по делу № А45-11471/2014.

Довод о незаконном определении в качестве предмета торгов земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:281 и здание (корпус АБК), назначение: нежилое, площадь: общая 11481,2 кв. м. Инвентарный номер <...> :02678\01. Литер А1. Этажность: 4. Подземная этажность: 1. Адрес: Новосибирская области, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51. Кадастровый номер <...> :35:051135:274, за изъятием противорадиационного укрытия общей площадью 1150 кв.м., расположенного в указанном здании, на которое покупателю передается право пользования, оценен Арбитражным судом Новосибирской области в определениях от 27.12.2018 года и от 19.03.2019 года по делу № А45-11471/2014. Указанные определения оставлены без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций.

Довод о невозможности проводить торги до рассмотрения иска Территориального управления Росимущества о признании права собственности Российской Федерации (дело № А45-445/202) на земельный участок с кадастровым номером 54:35:051130:281 был оценен Арбитражным судом Новосибирской области в определениях от 13.02.2020 года, 17.02.2020 года и 18.02.2020 года по делу № А45-11471/2014, в которых суд указал, что конкурсный управляющий обязан проводить торги по продаже имущества, но запретил проводить государственную регистрацию перехода права собственности земельный участок.

Согласно статье 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

В силу пункта 52 постановления пленума ВАС РФ и ВС РФ № 10/22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Ранее, 26.12.2019 года в Новосибирское УФАС России уже поступала жалоба (вх. № 16593 от 26.12.2019 года) ООО «ТК Сибирь-ойл» на действия организатора торгов Конкурсного управляющего ОАО «Сибэлектротерм» ... при проведении торгов по продаже имущества ОАО «Сибэлектротерм» в рамках дела № А45-11471/2014 посредством публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене.

Заявитель жалобы указывал, что в силу действующего законодательства Российской Федерации, как собственнику помещения (противорадиационного укрытия) в здании (корпус АБК) принадлежит доля в праве собственности на земельный участок, на котором такое здание расположено.

Таким образом, доля в праве собственности на земельный участок, являющийся предметом торгов, в силу закона принадлежит Российской Федерации, а, следовательно, потенциальный покупатель для оценки привлекательности лота безусловно должен обладать сведениями о размере такой доли.

Решением комиссии Новосибирского УФАС России от 22.01.2020 года № 054/01/18.1- 118/2020 жалоба ООО «ТК Сибирь-ойл» на действия организатора торгов по продаже имущества ОАО «Сибэлектротерм» в рамках дела № А45-11471/2014 признана необоснованной.

При этом, получая уведомления УФАС по Новосибирской области № 05-16637 от 27.12.20219 года и № 05-2431 от 25.02.2020 года, конкурсный управляющий приостанавливает торги по продаже имущества ОАО «Сибэлектротерм» в рамках дела № А45-11471/2014.

Фактически, ООО «ТК Сибирь-ойл» искусственно создает правовую ситуацию с целью воспрепятствования продаже имущества ОАО «Сибэлектротерм», чему препятствует периодическое обращение в Новосибирское УФАС России и последующее приостановление торгов.

При таких обстоятельствах, довод ООО «ТК Сибирь-ойл» о незаконном неопределении предмета торгов не соответствует статье 2 Федерального закона

«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статье 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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

30.08.2019 года в Едином федеральном реестре сведений о банкротствах (адрес сайта [bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru)) организатором торгов конкурсным управляющим ОАО «Сибэлектротерм» ...опубликовано объявление о проведении торгов по продаже имущества ОАО «Сибэлектротерм» в рамках дела № А45-11471/2014 посредством публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене по реализации имущества должника, составляющего предмет залога в пользу ООО «Астер Электро».

Предметом торгов является следующее имущество:

1. Здание (корпус АБК), назначение: нежилое, площадь: общая 11481, 2 кв. м. Инвентарный номер <...> :02678\01. Литер А1. Этажность: 4. Подземная этажность: 1. Адрес: Новосибирская области, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51. Кадастровый номер <...> :35:051135:274, за изъятием противорадиационного укрытия общей площадью 1150 кв.м., расположенного в указанном здании, на которое покупателю передается право пользования.
2. Корпус № 3, назначение: нежилое, площадь: общая 45 790,5 кв.м. Инвентарный номер <...> :02678\002. Литер А2, А2\1. Этажность: 1. Адрес: Новосибирская области, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51. Кадастровый номер <...> :35:051135:275.
3. Нежилое здание (переходная галерея АБК-Корпус № 3), площадь: общая 185,1 кв.м. Этажность: 1. Адрес: Новосибирская области, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51. Кадастровый номер <...> :35:051135:273.
4. Земельный участок: адрес: Новосибирская области, г. Новосибирск, ул. Петухова, 51. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер <...> :35:051135:281, общая площадь 48320+-44,72 кв.м.

Соответственно, объявление о проведении торгов содержит информацию об изъятии противорадиационного укрытия из состава лота, составляющего единый имущественный комплекс.

Предмет торгов определен Арбитражным судом Новосибирской области определением от 27.12.2018 года по делу № А45-11471/2014.

В соответствии с Определением арбитражного суда Новосибирской области от 23.07.2019 года по делу № А45-11471/2014, оставленному без изменений Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2019 года, об обязанности Росимущества принять в ведение защитные сооружения гражданской обороны (противорадиационные укрытия, не участвующие в торгах), произведен раздел нежилых помещений в Здании (корпус АБК), назначение: нежилое. Инвентарный номер <...> :02678\001. Литер: А1. Этажность: 4. Подземная этажность: 1. Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 51, кадастровый номер <...> :35:051135:274 и противорадиационных укрытий,

расположенных в указанном здании.

В результате раздела продаваемым нежилым помещениям в Здании (корпус АБК), Инвентарный номер <...> :02678\001. Литер: А1. Этажность: 4. Подземная этажность: 1. Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д.51, присвоен кадастровый номер <...> :35:0511:35:779; общая площадь помещений после раздела составила 10 433.5 кв.м.

Противорадиационным укрытиям присвоен кадастровый номер <...> :35:0511:35:780; общая площадь противорадиационных укрытий после раздела составила 1 047.7 кв.м.

Иные условия торгов после раздела помещений остаются без изменений.

Перечисленные сведения, а также выписки из ЕГРН после раздела помещений размещены организатором торгов на ТП «Фабрикант» в разделе «Документация».

Таким образом, все потенциальные участники торгов были осведомлены о произведенном разделе нежилых помещений в связи с вынесенным судебным актом.

Иные документы на противорадиационные помещения в здании корпуса АБК, подлежащие передаче Российской Федерации, у конкурсного управляющего отсутствуют.

В соответствии с частью 2 пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ в случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Таким образом, размер доли, принадлежащей Российской Федерации в земельном участке, занимаемым Зданием корпуса АБК, может быть определен исходя из соотношения размера площадей, образованных при разделе помещений, сведения о размере которых размещены на ТП «Фабрикант», на сайте ЕФРСБ (10 433,5 кв.м к 1 047,7 кв.м).

В соответствии с определениями Арбитражного суда Новосибирской области от 13.02.2020 года, 17.02.2020 года и 18.02.2020 года по делу № А45-11471/2014 не наложен запрет на проведение торгов по продаже имущества, наложен запрет проводить государственную регистрацию перехода права собственности земельный участок.

Таким образом, доводы заявителя не нашли подтверждения.

Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено нарушений организации и проведения торгов в действиях организатора торгов Конкурсного управляющего ОАО «Сибэлектротерм» ...при проведении торгов по продаже имущества ОАО «Сибэлектротерм» в рамках дела № А45-11471/2014 посредством публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО «ТК Сибирь-ойл» на действия организатора торгов Конкурсного управляющего ОАО «Сибэлектротерм» ...при проведении торгов по продаже имущества ОАО «Сибэлектротерм» в рамках дела № А45-11471/2014 посредством публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене необоснованной.

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