

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1761/2020

10 сентября 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 посредством видеоконференцсвязи жалобу Общества с ограниченной ответственностью «АстерЭлектро» на действия Арбитражного управляющего ... при проведении публичного предложения при реализации имущества должника ООО «Сибэлектротерм» (№ извещения 5301307 на официальном сайте www//bankrot.fedresurs.ru),

в присутствии: ...

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «АстерЭлектро» (вх. 15792 от 01.09.2020г.) на действия Арбитражного управляющего ... при проведении публичного предложения при реализации имущества должника ООО «Сибэлектротерм» (№ извещения 5301307 на официальном сайте www//bankrot.fedresurs.ru).

Заявитель сообщает следующее.

06.08.2020 года в Едином федеральном реестре сведений о банкротствах (адрес сайта bankrot.fedresurs.ru) опубликовано объявление о проведении торгов по продаже имущества ОАО «Сибэлектротерм» (место нахождения: 630088, г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 51) в рамках дела № А45-11471/2014 посредством публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене по реализации имущества должника (сообщение на ЕФРСБ № 5301307 от 06.08.2020г.).

Место проведения указанных торгов - ТП «Фабрикант» (www.fabrikant.ru). На сайте электронной площадки «Фабрикант» размещены сведения об объявлении указанных торгов, номер торгов 5122745.

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

Предметом торгов является следующее имущество: Лот №1. Имущество ОАО «СИБЭЛЕКТРОТЕРМ» в соответствии с Отчетом № 210-19-18 от 30.09.2019 года, выполненным ООО «А2», имущество расположено в здании Корпуса № 3 по адресу:

г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 51,

В состав лота вошли Стеновые плиты - 491 единица, расположенные в нежилом здании Корпус № 3, площадью 45 790.5 кв.м. Этажность: 1 Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д.51.

Согласно протоколу № 3-И от 31.08.2020 г. победителем торгов признан Индивидуальный предприниматель Шатов

По состоянию на 31.08.2020 г. договор купли-продажи с победителем торгов не заключен.

ООО «АстерЭлектро» считает, что имеются основания для аннулирования торгов по следующим обстоятельствам.

Требование ООО «АстерЭлектро» включено в реестр требований кредиторов как обеспеченное залогом следующего имущества должника:

- 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, расположенном 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 область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д.51. Кадастровый номер <...> :35:051135:275;

-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;

- Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Общая площадь 48314+/-77 кв.м. Кадастровый номер <...> :35:051130:141. Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, Статус: временный. Образован из земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:35, Далее Имущество

30.08.2019 Конкурсным управляющим ...на Портале ЕФРСБ опубликовано Сообщение о проведении публичных торгов № 4114878, предметом которых является имущество, составляющее предмет залога в пользу ООО «Астер-Электро».

На основании пункта 4.2. статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» ООО «АстерЭлектро» направило конкурсному управляющему заявление Иск. № 64 от 26.03.2020г. об оставлении предмета залога за собой на этапе снижения цены, действующей с 31.03.2020 г. по 06.04.2020 г., в сумме 241 964 020,8 руб., перечислило денежные средства на расчетный счет должника и просило завершить проведение торгов по продаже предмета залога посредством публичного предложения по окончании вышеуказанного этапа снижения цены, передать ООО «АстерЭлектро» имущество, являющееся предметом торгов, и

совместно с ООО «АстерЭлектро» обратиться в регистрирующий орган с заявлением о регистрации перехода права собственности на указанное имущество.

07.04.2020 Конкурсным управляющим ...на Портале ЕФРСБ опубликовано Сообщение о результатах торгов № 4891224, в котором указано, что торги посредством публичного предложения (сообщения на сайте ЕФРСБ № 4114878 от 30.08.2019г., № 4803672 от 11.03.2020г.) завершены в соответствии с п. 4.2. ст. 138 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с оставлением предмета залога за собой залоговым кредитором ООО "АстерЭлектро" (630009, г. Новосибирск, ул. Большевикская, д. 109, площадка 1, корп. 52, пом. 16; ИНН 5405374229, ОГРН 1085405015354) на этапе торгов №17 (с 31.03.2020 г. по 06.04.2020 г.) по цене 241 964 020,80 рублей (сообщение № 4877949 от 31.03.2020г.).

На основании акта приема-передачи от 01.06.2020 г. конкурсный управляющий передал залоговое имущество в собственность ООО «АстерЭлектро».

17.06.2020 г. ОАО «Сибэлектротерм» и ООО «АстерЭлектро» обратились в Росреестр с заявлением о переходе права собственности на указанное имущество.

ООО «АстерЭлектро» считает, что на торгах № 5122745, результаты которых оформлены протоколом № 3-И от 31.08.2020 г. реализуется имущество, вошедшее в состав корпуса №3, переданного в собственность залогового кредитора.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Полом называется строительная конструкция, на которой осуществляется весь производственный процесс и жизнедеятельность нежилого здания

При эксплуатации полов к ним предъявляются следующие требования:

Общетехнические - пол должен обладать соответствующей прочностью и износостойкостью, чтобы оказывать сопротивление усилиям растяжения, сжатия и изгиба, ударам и истиранию. Пол должен противостоять физическим и химическим агрессивным факторам (воде, высоким либо низким температурам, маслам, растворам кислот, щелочам и т.п.);

Технологические - пол должен быть гладким, но не скользким и обеспечивать безопасное и удобное передвижение людей и транспортных средств;

Санитарно-гигиенические - пол не должен в процессе эксплуатации оказывать вредного влияния на здоровье людей, т.е. выделять пыль, опасные газы, запах, а в ряде случаев обеспечивать и комфортные теплотехнические условия. На поверхности пола не должны скапливаться заряды статического электричества, а в некоторых случаях пол должен быть диэлектриком;

Эксплуатационные - пол должен допускать возможность быстрого и удобного ремонта и поддаваться легкой и быстрой очистке.

Полы производственных зданий подразделяются на полы собственно производственного назначения, а также на полы помещений, приравняемых к производственным.

К производственным помещениям приравнивают помещения зданий, в которых воздействия на полы носят производственный характер.

Выбор конструктивного решения пола осуществляют исходя из технико-экономической целесообразности принятого решения в конкретных условиях строительства с учетом обеспечения: надежности и долговечности принятой конструкции; наиболее полного использования физико-механических свойств примененных материалов; максимальной механизации процесса устройства; отсутствия влияния вредных факторов примененных в конструкции полов материалов; оптимальных гигиенических условий для людей; пожаровзрывобезопасности.

Согласно ГОСТ, конструктивный пирог пола может включать разные слои, каждый из которых — это часть конструкции, выполняющая определённые функции и взаимосвязанная с другими элементами. Напольное покрытие - это часть конструкции, которая воспринимает основные эксплуатационные нагрузки в производственном помещении.

Полы, это многослойная конструкция здания, которая подвергается значительным нагрузкам и выступает в роли опоры для технологического оборудования, прохода людей и конструктивной устойчивости здания.

Таким образом, в силу прямого указания закона в состав здания входят полы с смонтированными стендовыми плитами, расположенными внутри здания и предназначенных для инженерно-технического обеспечения здания, которые забетонированы в пол и составляют часть фундамента Корпуса №3.

При подписании акта-приема передачи имущества ООО «АстерЭлектро» исходило из того, что в состав передаваемого имущества входят инженерные системы и сети как неотъемлемая часть здания.

ООО «АстерЭлектро» считает, что корпус №3, который был ему передан в собственность, является сложной вещью (статьи 134, 135 Гражданского кодекса Российской Федерации), состоящей из главной (здания с учетом его специального назначения) и принадлежности (стендовые плиты, смонтированные в фундамент здания и которые не могут существовать без зданий), и поэтому стендовые плиты следует судьбе зданий как их неотъемлемая часть.

Согласно ст. 134 Гражданского кодекса Российской Федерации действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное.

В соответствии со ст. 135 Гражданского кодекса Российской Федерации вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной вещи, и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Поскольку на торгах было реализовано имущество (стендовые плиты), расположенное в нежилом здании Корпус № 3, не принадлежащее ОАО

«Сибэлектротерм», то торги подлежат признанию недействительными на основании статей 134, 135, 168, 218 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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.

ООО «АстерЭлектро» 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, не принадлежащее ОАО «Сибэлектротерм».

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.

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

ООО «АстерЭлектро» полагает, что в сообщении о проведении торгов содержатся противоречивые, недостоверные сведения о продаваемом имуществе, поскольку в состав продаваемого имущества включено имущество, не принадлежащее ОАО «Сибэлектротерм».

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

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.

ООО «АстерЭлектро» 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 третьего лица.

Приведенные выше обстоятельства не могут быть известны покупателям, поскольку соответствующие сведения не раскрыты в информации, опубликованной на торговой площадке.

Таким образом, проведение торгов на указанных в информационном сообщении условиях (при отсутствии полной информации в отношении реализуемого имущества, неопределенности правового статуса части реализуемого с торгов имущества) не отвечает установленным законом задачам проведения торгов и нарушает принципы открытой конкуренции при их проведении.

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

Арбитражный управляющий ... представил следующие возражения по существу жалобы.

08.09.2020 от конкурсного кредитора ООО «АстерЭлектро» на электронную почту конкурсного управляющего ОАО «Сибэлектротерм» поступило уведомление о подачи жалобы на действие арбитражного управляющего ... при проведении публичного предложения при реализации имущества должника ОАО «Сибэлектротерм» (№ извещения 5301307 на официальном сайте ЕФРСБ).

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 21.09.2017 по делу №А45- 11471/2014 должник - ОАО «СИБЭЛЕКТРОТЕРМ» признано несостоятельным (банкротом). Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 04.06.2018 по делу №А45- 111^71/2014 конкурсным управляющим должника утвержден ... Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 18.03.2020 г. по делу № А45-11471/2014 конкурсное производство продлено до 24.08.2020 г.

30.08.2019г. конкурсным управляющим ОАО «Сибэлектротерм» были объявлены торги по продаже имущества Должника, о чем в Едином Федеральном Реестре сведений о банкротстве опубликовано объявление о проведении торгов (сообщение на сайте ЕФРСБ № 4114878 от 30.08.2019г.) на электронной площадке «Фабрикант» (<https://www.fabrikant.ru/>) с закрытой формой палачи предложений о цене по реализации следующего имущества должника, составляющего предмет залога в пользу ООО «Астер-Электро» (ИНН 5405374229):

- 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, расположенном 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 область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д.51. Кадастровый номер <...> :35:051135:275.

- 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:54:35:051135:273.
- 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.

Конкурсным управляющим ОАО «Сибэлектротерм» от ООО «АстерЭлектро» было получено Заявление об оставлении предмета залога за собой на этапе снижения цены с 31.03.2020г. по 06.04.2020г. в сумме 241 964 020,80 руб.

Денежные средства в размере, определенном в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве, за имущество, являющееся и не являющееся предметом залога, были перечислены залоговым кредитором.

07.04.2020г. торги посредством публичного предложения (сообщения на сайте ЕФРСБ № 4114878 от 30.08.2019г., № 4803672 от 11.03.2020г.) завершены в связи с оставлением предмета залога за собой залоговым кредитором ООО «АстерЭлектро» на этапе торгов №17 (с 31.03.2020 г. по 06.04.2020 г.) по цене 241 964 020,80 рублей (сообщение № 4877949 от 31.03.2020г.).

01.06.2020 на основании акта приема-передачи конкурсный управляющий передалуказанное имущество.

Так, обращаясь с жалобой на действия конкурсного управляющего ОАО«Сибэлектротерм» ... в УФАС России по Новосибирской области, ООО «АстерЭлектро» полагает, что имущество, реализуемое в настоящее время конкурсным управляющим путем публичного предложения, а именно, стендовые плиты различных размеровзабетонированные и не забетонированные, находящиеся в корпусе № 3 в количестве 491 единицы,являются элементом полового покрытия в корпусе № 3, не могут существовать без здания, и поэтому являются его принадлежностью, и в соответствии со ст. 134, 135 ГК РФ следует судьбе главной вещи - корпуса № 3 с момента передачи ООО «АстерЭлектро» корпуса № 3 и выбыли из собственности ОАО «Сибэлектротерм», в связи с чем торги посредством ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ подлежат признанию недействительными и просят антимонопольный орган выдать соответствующее предписание об аннулировании указанных торгов.

Согласно части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции данный Закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами,

Центральным банком Российской Федерации. Целями данного закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции).

В части 1 статьи 3 названного Закона указано, что его действие распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В силу статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании статьи 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выполняет следующие основные функции: 1) обеспечивает государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами, в том числе в сфере использования земли, недр, водных ресурсов и других природных ресурсов; 2) выявляет нарушения антимонопольного законодательства, принимает меры по прекращению нарушения антимонопольного законодательства и привлекает к ответственности за такие нарушения; 3) предупреждает монополистическую деятельность, недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами; 4) осуществляет

государственный контроль за экономической концентрацией, в том числе в сфере использования земли, недр, водных ресурсов и других природных ресурсов, а также при проведении торгов в случаях, предусмотренных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном главой VII данного Закона.

В соответствии с п. 1 ст. 129 Закона о банкротстве с даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве, или заключения нового соглашения, или отстранения конкурсного управляющего он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества Должника - унитарного предприятия в пределах, в порядке и на условиях, которые установлены Настоящим Федеральным законом.

Так, в соответствии с требованиями Федерального закона о банкротстве конкурсный управляющий обязан проводить торги при продаже имущества должника, руководствуясь ст. 139, 110, 111 указанного закона.

Конкурсным управляющим ОАО «Сибэлектротерм» ...нарушений в ходе проведения торгов не допущено, о чем свидетельствуют следующие фактические обстоятельства:

Залоговый статус имущества в пользу ООО «АстерЭлектро» был установлен в отношении конкретного имущества в судебном порядке.

Так, между Открытым акционерным обществом «НОМОС-БАНК-Сибирь» и Открытым акционерным обществом «Сибирский завод электротермического оборудования» были заключены Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № 20119/60001 от 13 апреля 2012 года, Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № 20161/60001 от 30 августа 2012 года, Договор о последующей ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) № 59-12/И-1Ф от 12 июля 2013г., **предметом которых являлось следующее имущество** 1) Здание (корпус АБК), назначение: нежилое. Площадь: общая 11481.2 кв.м. Инвентарный номер <...> :02678\001. Литер: А1. Этажность: 4. Подземная этажность: 1. Адрес: 11 Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д.51. Кадастровый номер <...> -54- 01/452/2008-413. 2) 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 <...> -54- 01/4489/2009-321. 3) Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Общая площадь 333 464.02 кв.м. Кадастровый номер <...> :35:051130:35. Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д.51. **Разногласий по составу передаваемого в залог имущества нипервоначальный залогодержатель, ни ООО «АстерЭлектро» залогодателю не заявляли.**

При этом залоговый статус имущества в процедуре банкротства определяется исключительно судом путем вынесения соответствующего Определения.

В силу п. 1 Постановления Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» суд при установлении требований кредитора проверяет, возникло ли право залогодержателя в установленном порядке (имеется ли надлежащий договор о залоге, наступили ли обязательства, влекущие возникновение залога в силу закона), не прекратилось ли оно по основаниям, предусмотренным законодательством, имеется ли у должника заложенное имущество в натуре (сохраняется ли возможность обращения взыскания на него).

Определениями Арбитражного суда Новосибирской области от 05.04.2017 по делу №А45- 1/2014 требование ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (правопреемник ОАО «НОМОС-БАНК-Сибирь») включено в реестр требований кредиторов ОАО «Сибэлектротерм» как печенное залогом имущества по договорам об ипотеке (залоге недвижимости) № 20119/60001 от 1. апреля 2012 года, об ипотеке (залоге недвижимости) № 20161/60001 от 30 августа 2012 года, договором о последующей ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) № 59-12/И-1Ф от 12июля 2013г. На иное имущество, не поименованное в данных договорах залога, статус залогового имущества установлен судом не был.

30.01.2018 ООО «Белозор» был подготовлен Отчет № 180130/1-ЯС определения рыночной стоимости объектов залога по техническому заданию ООО «АстерЭлектро». Раздел 3 Отчета - «Описание объекта оценки» содержит состав объекта, а именно *«Производственно-складское здание объекта оценки площадью 45790,5 кв.м, капитальное одноэтажное 1973 года постройки, неотапливаемое, помещения обеспечены электроосвещением»*. **Таким образом, при оценке объектов спорные** стендовые плиты не учитывались, в характеристиках объекта оценки как элемент конструкции пола не указывались.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

В соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано. Порядок рассмотрения заявления устанавливается статьей 60 Закона о банкротстве.

ООО «АстерЭлектро» как залоговым кредитором, был определен порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога, утверждено Положение.

Конкурсными кредиторами данное Положение было оспорено в судебном порядке.

В ходе рассмотрения обособленного спора в рамках дела о банкротстве ОАО «Сибэлектротерм» по утверждению Положения о порядке, сроках и условиях реализации залогового имущества исследовался вопрос в том числе и о составе такого имущества, как то: краны, подъездные пути и иное имущество, находящееся в корпусе № 3. ООО «АстерЭлектро» представило в суд Положение, в котором определило состав лота, не включив в него никакого имущества, отдельно поименованного в инвентаризационных описях и расположенного в корпусе №3.

По результатам рассмотрения Положения Определением Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-11471/2014 от 27.12.2018 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях реализации залогового имущества ООО «АстерЭлектро» с конкретным указанием состава лота (только недвижимое имущество), в который включено также незалоговое имущество - переходная галерея.

На момент рассмотрения данного обособленного спора ООО «АстерЭлектро» было известно, что заявленное им к включению в состав имущество (стендовые плиты) не относится к зданию и было отдельно инвентаризировано конкурсным управляющим, инвентаризационные описи со спорным имуществом были опубликованы 13.04.2018, каких-либо возражений относительно данных обстоятельств залоговый кредитор не выражал.

При организации торгов в отношении стендовых плит ООО «АстерЭлектро» не заявило в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, разногласий, не обратилось в суд за установлением статуса залогового имущества, не определяло порядок и условия их продажи.

В соответствии с требованиями ФЗ о банкротстве арбитражный управляющий при реализации имущества руководствуется ст. 138, 139, 110, 111 указанного закона. Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи (п. 4 ст. 138 ФЗОБ).

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента

обращения к нему конкурсного управляющего.

В соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано. Порядок рассмотрения заявления устанавливается статьей 60 Закона о банкротстве.

На основании абзаца второго пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о зал эге (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, **начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.**

13.04.2018 года была проведена инвентаризация имущества, сообщение о результатах этой было опубликовано на сайте ЕФРСБ 13.04.2018 № 2617565, а именно инвентаризационные описи № 44, 45, 46 содержат спорное имущество (стендовые плиты).

В случае, если ООО «АстерЭлектро» полагало, что обладает залоговым правом на данное имущество, оно, в силу норм Закона о банкротстве, обязано было установить порядок его продажи, направив Положение в адрес конкурсного управляющего, обратиться в суд для деления начальной продажной цены. Однако, данных действий со стороны ООО «АстерЭлетро» произведено не было.

Таким образом, спорное имущество не входило в состав залогового имущества ООО«АстерЭлектро», оценивалось и предлагалось к реализации отдельно от корпуса № 3, возражений от залогового кредитора не поступало.

В данном случае, стендовые плиты не являлись залоговым имуществом (такой статус судом не установлен), также они не являются принадлежностью здания.

Вопреки доводам заявителя спорное имущество не входит в состав здания, поскольку представляет собой сборные стендовые плиты, предназначенные для механо-сборочных работ, сборки и сварки металлоконструкций, установки станков, т.е. не является элементом конструкции пола, имеют самостоятельное назначение, и реализуются на рынке как самостоятельные товары. Стендовые плиты учтены в Инвентарной книге Производственного инвентаря (начата в ноябре

1980 г) как самостоятельные объекты с Инвентарным номером, размером, весом, датой выпуска, стоимостью и указанием местоположения, что не свойственно для имущества, являющегося элементом пола. В книге также отмечены перемещения плит между цехами и корпусами, продажа тапире плит, что также доказывает их самостоятельно назначение.

В соответствии с п. 1 ст. 133 ГК РФ вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрешения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Если различные вещи соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь), то действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное. (ст. 134 ГК РФ).

Согласно ст. 135 ГК РФ вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Таким образом, стендовые плиты возможно эксплуатировать отдельно от здания, как и само реализованное здание, возможно использовать без стендовых плит.

При этом, для реализации имущества, в отношении которого залоговый статус установлен не был, Законом о банкротстве предусмотрен иной порядок.

Так, при реализации имущества, не имеющего залоговый статус, в соответствии с требованиями ст. 139 ФЗ о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения:

подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с пунктом 10 статьи 110 настоящего Федерального закона;

о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;

о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Порядок продажи имущества должника может предусматривать, что, если имущество должника не было реализовано на первых торгах, имущество должника подлежит продаже по частям, начиная с новых первых торгов, при этом исчисление сроков, установленных для продажи имущества должника, начинается заново.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным

управляющим.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено также предложение, включающее в себя сведения о составе имущества должника, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа имущества должника в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене имущества должника, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий, конкурсный кредитор и (или) уполномоченный орган, если размер включенной в реестр требований кредиторов кредиторской задолженности перед ним составляет более двадцати процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

Конкурсный управляющий при организации торгов в отношении стеновых плит действовал в строгом соответствии с требованиями Закона о банкротстве.

Так, 30.09.2019 года опубликован Отчет об оценке № 210/19-18, объект оценки - стеновые плиты корпуса № 3.

29.11.2019 Протоколом заседания комитета кредиторов ОАО «Сибэлектротерм» утверждено Приложение № 10 к Положению о порядке, условиях и сроках продажи имущества ОАО «Сибэлектротерм», включающее в себя стеновые плиты корпуса № 3.

06.12.2019(сообщение 4443915 ЕФРСБ) опубликовано объявление о проведении торгов виде открытого аукциона, пунктом 3 «Имущество ОАО «Сибэлектротерм» в соответствии с отчетом № 191-19-18 от 30.09.2019, выполненным ООО «А2». Отчет оценщика об оценке имущества размещен на сайте ЕФРСБ, сообщение № 4218016». Классификация имущества: производственное, промышленное оборудование, комплектующие, инструмент. Начальная цена 633 333,33 руб.

24.01.2020 (сообщение 4604752 ЕФРСБ) опубликовано объявление о проведении повторных торгов в отношении стеновых плит в виде открытого аукциона. Начальная цена составляла 54 570 000 руб.

29.05.2020 (сообщение 5041757 ЕФРСБ) опубликовано сообщение о проведении торгов посредством публичного предложения стеновых плит.

06.08.2020 (сообщение 5301307 ЕФРСБ) опубликовано сообщение о проведении

торгов Посредством публичного предложения стендовых плит. Прием заявок осуществлялся с 10.08.2020 по 25.09.2020.

27.08.2020 потенциальный покупатель - Шатов ...осматривал стендовые плиты в корпусе № 3, принадлежащем ООО «АстерЭлектро» по согласованию с управляющей объектом.

28.08.2020 на этапе снижения цены 18 162 400 руб. была подана единственная заявка от ИП Шатов ...на участие в торгах и внесен задаток в сумме 3 492 480,00 рублей (Платежное поручение № 33 от 28.08.2020).

31.08.2020 ...признан победителем торгов, о чем составлен протокол от 31.08.2020 № 3 и подведения итогов в торговой процедуре «публичное предложение продавца № 5122745», с ...заключен договор купли-продажи.

Соответственно, на протяжении всей длительной процедуры торгов стендовыми плитами ООО «АстерЭлектро», будучи конкурсным кредитором, безусловно владел информацией о процедуре торгов стендовыми плитами, однако, не направлял конкурсному управляющему никаких заявлений, не обращался с ними в суд.

Лишь оставив за собой здание ООО «АстерЭлектро», злоупотребляя своими правами, приняло решение попытаться безвозмездно получить движимое имущество, находящееся в корпусе № 3, что является незаконным.

Стендовые плиты были предметом залога иного лица.

Часть спорных плит являлась предметом залога другого конкурсного кредитора - Новосибирский социальный банк «Левобережный» по договорам залога № 916-13-3-5 от 16.06.2014 и Договору залога №1182-12-3-3 от 16.06.2014, что подтверждается Определением Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-11471/2014 от 10.05.2017, что также указывает на самостоятельное назначение имущества. ПАО Банк «ФК Открытие», являющееся правопродолжителем ООО «АстерЭлектро», не оспаривало при включении в реестр требований НСБ «Левобережный» статуса залога в отношении стендовых плит, не предъявляло свои притязания на него.

ООО «АстерЭлектро», став преемником ПАО Банк «ФК Открытие», не оспаривало данные сделки в связи с тем, что стендовые плиты являются его залоговым имуществом.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 13.02.2018 указанные договоры залога были признаны недействительными.

Однако, ООО «АстерЭлектро» не обратилось в самостоятельном порядке с заявлением в суд о распространении залога на стендовые плиты.

ООО «АстерЭлектро» обратилось с настоящей жалобой 01.09.2020, после завершения торгов, начатых конкурсным управляющим 29.11.2019, что свидетельствует о

злоупотреблении правом.

Таким образом, нормы Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" действиями конкурсного управляющего не нарушены, торги проведены конкурсным управляющим ... в строгом соответствии с действующим

законодательством в отношении имущества ОАО «Сибэлектротерм», включенного в конкурсную массу, не обремененным залогом в пользу кого-либо и имеющим самостоятельное назначение.

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

06.08.2020 года в Едином федеральном реестре сведений о банкротствах (адрес сайта bankrot.fedresurs.ru) опубликовано объявление о проведении торгов по продаже имущества ОАО «Сибэлектротерм» (место нахождения: 630088, г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 51) в рамках дела № А45-11471/2014 посредством публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене по реализации имущества должника (сообщение на ЕФРСБ № 5301307 от 06.08.2020г.):

- 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, расположенном 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 область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д.51. Кадастровый номер <...> :35:051135:275.

- 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:54:35:051135:273.
- 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.

Организатором торгов является Конкурсный управляющий ОАО «Сибэлектротерм» ...

Согласно ч. 4 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с ч.6 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О

несостоятельности (банкротстве)", начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи предприятия, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

Согласно ч. 9 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном [статьей 28](#) настоящего Федерального закона.

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 имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Так, Арбитражным управляющим соблюдены все нормы Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" по реалии имущества должника.

ООО «АстерЭлектро» как залоговым кредитором, был определен порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога, утверждено Положение.

Конкурсными кредиторами данное Положение было оспорено в судебном порядке.

По результатам рассмотрения Положения Определением Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-11471/2014 от 27.12.2018 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях реализации залогового имущества ООО «АстерЭлектро» с конкретным указанием состава лота (только недвижимое имущество), в который включено также незалоговое имущество - переходная галерея.

Поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, **начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.**

13.04.2018 года была проведена инвентаризация имущества, сообщение о результатах этой было опубликовано на сайте ЕФРСБ 13.04.2018 № 2617565, а

именно инвентаризационные описи № 44, 45, 46 содержат спорное имущество (стендовые плиты).

Таким образом, действия Арбитражного управляющего, возможно ущемляют интересы ООО «АстерЭлектро», однако не приводят и не привели к ограничению конкуренции, так как все участники находились в равных условиях.

В полномочия антимонопольного органа не входит рассмотрение имущественных споров, решение данных вопросов рассматривается в судебном порядке.

Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено нарушений организации и проведения торгов в действиях Арбитражного управляющего ... при проведении публичного предложения при реализации имущества должника ООО «Сибэлектротерм».

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «АстерЭлектро» на действия Арбитражного управляющего ...при проведении публичного предложения при реализации имущества должника ООО «Сибэлектротерм» (№ извещения 5301307 на официальном сайте www//bankrot.fedresurs.ru) необоснованной.

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