

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – 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.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, Арбитражному управляющему ... надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 08.09.2020 года** документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **10.09.2020 года** в **10-00 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган **не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.**

Сообщаем, что в связи с необходимостью принятия мер по нераспространению новой коронавирусной инфекции, личные приемы ограничены. Рассмотрение жалобы будет проходить по видеоконференции, для участия необходимо перейти по ссылке <https://fas3.tconf.rt.ru/c/8235324966>.

Для участия в дистанционном рассмотрении жалобы необходимо направить доверенности представителей на адрес электронной почты Новосибирского УФАС России.

Примечание:

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

