

## РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-118/2020

22 января 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, д. 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:

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.... Кадастровый номер ....., 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. .. Кадастровый номер .....

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

4. Земельный участок: адрес: Новосибирская области, г. Новосибирск, ..... Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер ..., общая площадь 48320+-44,72 кв.м.

ООО «ТК СИБИРЬ ОЙЛ» заинтересовано в приобретении указанного выше имущества, однако лишено возможности участия в торгах ввиду наличия следующих объективных препятствий и нарушений порядка проведения торгов, установленного действующим законодательством.

Согласно пункту 10 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги; условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток; начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия; порядок и критерии выявления победителя торгов; дата, время и место подведения результатов торгов; порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

В силу пункта 9 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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.

25.12.2019 года в 11 час. 00 мин. ООО «ТК СИБИРЬ ОЙЛ» обратилось по месту нахождения организатора торгов в г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 15, офис 3 к конкурсному управляющему .... с целью ознакомления с документацией на продаваемое имущество и намерением в дальнейшем подать заявку на участие в торгах данным имуществом.

Конкурсным управляющим были предоставлены для ознакомления копии Определения Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-11471/2014 от 19.03.2018 года, Определения Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-11471/2014 от 27.12.2018 года и документы на продаваемое имущество.

Как следует из представленных документов, а именно из Определения Арбитражного суда Новосибирской области от 27.12.2018 года по делу № А45-11471/2014, паспорта убежища (противорадиационного укрытия) № 0768-55 (ВУ), паспорта на производственное здание корпус АБК, выписке из Журнала учета защитных сооружений гражданской обороны Новосибирской области в Здании (корпус АБК) расположено противорадиационное укрытие № 0768-55 (ВУ) - нежилое помещение с кадастровым номером 54:35:051135:780, общей площадью 1 047,7 кв.м., год ввода в эксплуатацию 1974, которое является собственностью Российской Федерации

В силу действующего законодательства Российской Федерации, собственнику помещения в здании 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.

ООО «ТК СИБИРЬ ОЙЛ» обратился к организатору торгов за предоставлением сведений о размере доли в праве собственности на земельный участок, принадлежащей Российской Федерации, и соответствующих правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.

Однако организатором торгов подобные сведения и документы ООО «ТК СИБИРЬ ОЙЛ» предоставлены не были, что влечет неопределенность в предмете торгов - о размере приобретаемой доли в земельном участке.

Таким образом, не представлена документация в отношении предмета торгов, соответствующие сведения не указаны и в сообщениях об объявлении торгов.

Согласно части 19 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. При этом обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, кроме прочего, сведения о наличии или об обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

Таким образом, совокупное толкование упомянутых норм свидетельствует о том, что при проведении торгов их организатору надлежит предоставить сведения в отношении продаваемого имущества, поскольку данное обстоятельство не может не влиять на интересы как участников, так и кредиторов и необходимы для принятия претендентом взвешенного и обоснованного решения об участии в торгах, формирования конкурентоспособного предложения.

В нарушение вышеуказанных норм, в указанном выше сообщении об объявлении торгов, размещенном в ЕФРСБ, отсутствуют сведения о размере доли в земельном участке, являющемся предметом торгов, принадлежащей не ОАО «Сибэлектротерм», а Российской Федерации, по запросу ООО «ТК Сибирь Ойл» не представлены соответствующие документы.

Указанными действиями организатора торгов конкурсного управляющего ....существенно нарушены права и законные интересы заявителя, который является лицом, заинтересованным в приобретении реализуемого имущества, однако лишен такой возможности. При этом, с учетом существенной стоимости такого имущества, приобретение последнего в ситуации правовой неопределенности прав на реализуемый земельный участок, отсутствии соглашения между участниками долевой собственности по владению и пользованию имуществом невозможно, поскольку данные обстоятельства не позволяют принять обоснованное и взвешенное решение о приобретении имущества.

Согласно статье 17 ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно пункту 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Согласно статье 14.2 ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение. Согласно статье 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, в том числе при организации и проведении торгов.

Согласно части 2 статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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 установленных 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

В соответствии с пунктом 5 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 Законом о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

В силу части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее в настоящей статье - уведомление).

Согласно части 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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) принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания.

Отсутствие информации в отношении продаваемого имущества является

существенным нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, а именно статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в которой установлены обязательные требования к сообщению о торгах по реализации имущества организаций - банкротов.

Таким образом, действиями организатора торгов конкурсного управляющего допущены вышеуказанные нарушения, что послужило основанием для обращения заявителя с настоящей жалобой.

Согласно позиции, изложенной в письме ФАС России от 30.06.2016 года № РП/44252/16 по общему правилу статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства Российской Федерации, рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту нахождения организатора торгов.

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

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) |                  |
|--------|--|---|------------------|
|        | 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 <...> ....., за изъятием противорадиационного укрытия общей площадью 1150 кв. м. расположенном в указанном здании, на которое покупателю передается право пользования. | 313599600,00                            |                  |
| 1      | 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 <...> ...  | 856269000,00                            | 1 209 820 104,00 |
|        | Нежилое здание (переходная галерея АБК- Корпус № 3), площадь общая 185,1 кв. м. Этажность: 1. Адрес: Новосибирская область,  | 1551600.00                              |                  |

|  |  |             |  |
|--|--|-------------|--|
|  | г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 51,<br>кадастровый номер <...> ....   |             |  |
|  | Земельный участок. Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ..... Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер <...> ....., 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 Росимущества по НСО 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 <...> .... 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 ....; общая площадь помещений после раздела составила 10 433.5 кв.м.

Противорадиационным укрытиям присвоен кадастровый номер ....; 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.

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

Фактов обращений представителей ООО «ТК Сибирь-ойл» к организатору вышеуказанных торгов не имелось, в данной части доводы жалобы являются попыткой введения контролирующего органа в заблуждение в целях причинения вреда лицам, участвующим в деле А45-11471/2014.

Кроме того, организатор торгов считает, 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 ГК «Сибирская машиностроительная компания» представило следующие возражения на жалобу.*

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 21.09.2017 года по делу № А45-11471/2014 ОАО «Сибэлектротерм» было признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества была введена процедура конкурсного производства.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 04.06.2018 года по делу № А45-11471/2014 конкурсным управляющим ОАО «Сибэлектротерм» был назначен .....

ООО ГК «Сибирская машиностроительная компания» является одним из конкурсных кредиторов ОАО «Сибэлектротерм».

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, д. 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 (далее - торги).

ООО ГК «Сибирская машиностроительная компания» полагает, что производство по жалобе ООО «ТК Сибирь-ойл» подлежит прекращению в связи со следующими обстоятельствами.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 ФЗ «О защите конкуренции» комиссия



прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

В силу части 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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 установленных 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Вместе с тем, как следует из содержания уведомления от 27.12.2019 года исх. № 05-16637 ООО ТК «Сибирь-ойл» не подавало заявки на участие в указанных торгах. Жалоба ООО ТК «Сибирь-ойл» не содержит сведений о каких-либо нарушениях порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Следовательно, ООО ТК «Сибирь-ойл» не является лицом, имеющим право на подачу рассматриваемой жалобы.

Кроме того, порядок реализации имущества, являющегося предметом приостановленных торгов, был утверждён вступившим в законную силу судебным актом.

Так, Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 27.12.2018 года по делу № А45-11471/2014 было утверждено положение о реализации имущества должника, являющегося предметом приостановленных торгов. Указанное Определение содержит все необходимые сведения относительно выставленного на торги имущества, а также относительно порядка его продажи.

Далее, необходимо учитывать, что обстоятельства, изложенные в жалобе ООО ТК «Сибирь-ойл» в части наличия в здании административно-бытового корпуса противорадиационного укрытия, находящегося в федеральной собственности, не соответствуют действительности - на самом деле противорадиационное укрытие является отдельным обособленным объектом, расположенным вне пределов здания административно-бытового корпуса.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 23.07.2019 года по делу № А45-11471/2014 на Федеральное агентство по управлению государственным имуществом в лице территориального управления Росимущества по Новосибирской области была возложена обязанность принять в ведение следующие защитные сооружения гражданской обороны:

противорадиационное укрытие № 0768-55(ВУ), противорадиационное укрытие № 0763-55(ВУ), противорадиационное укрытие № 0764-5 5(ВУ), противорадиационное укрытие № 0770-55(ВУ), противорадиационное укрытие № 0769-55 (ОС). Указанное определение суда вступило в законную силу.

Из содержания судебного акта однозначно усматривается, что в ведение федерального органа были переданы отдельные объекты, не входящие в состав каких-либо зданий и сооружений на территории ОАО «Сибэлектротерм» и не образующие долю в праве собственности на эти здания.

В этой связи заявитель считает, что конкурсный управляющий ..... не предоставил подателю жалобы информацию об отсутствии в здании административно-бытового корпуса противорадиационного укрытия, тем самым создав у подателя жалобы видимость того, что информация о предмете торгов является неполной, спровоцировав тем самым подачу рассматриваемой жалобы.

Иными словами, в данном случае объявление о проведении торгов и процедура их проведения полностью соответствуют всем требованиям антимонопольного законодательства и законодательства о банкротстве. В то же время, действия конкурсного управляющего ..... носят явно недобросовестный характер, свидетельствуют о ненадлежащем исполнении им обязанностей конкурсного управляющего ОАО «Сибэлектротерм».

Вместе с тем, в совокупности с вышеизложенным, заявитель обоснованно полагает, что ООО ТК «Сибирь-ойл» предъявило рассматриваемую жалобу исключительно с целью блокирования торгов и воспрепятствованию законной продаже выставленных на торги объектов недвижимости.

Так, утверждение подателя жалобы о том, что он заинтересован в приобретении выставленных на торги объектов и намерен участвовать в торгах, направлено на введение сотрудников Новосибирского УФАС России, рассматривающих жалобу, в заблуждение относительно истинных целей и намерений ООО ТК «Сибирь-ойл».

Стоимость выставленных на торги объектов недвижимости составляет практически 320 млн. руб. При этом, из сведений, содержащихся в системе Контур-Фокус, следует, что по итогам 2018 года ООО ТК «Сибирь-ойл» даже не сдавало бухгалтерскую отчетность в ФНС России, т.е. отвечает признакам недействующего юридического лица.

Далее, сумма налога на прибыль, уплаченная ООО ТК «Сибирь-ойл» в 2018 году составила 39 031,00 руб., сумма НДС - 8 021 руб.

Следовательно, ООО ТК «Сибирь-ойл» по определению не обладает денежными средствами и активами, необходимыми для приобретения недвижимого имущества, выставленного на торги и никогда не было реально заинтересовано в их приобретении. Единственной целью предъявления рассматриваемой жалобы являлось лишь приостановление торгов.

Вместе с тем, приостановление торгов по продаже имущества должника существенным образом нарушает права и законные интересы заявителя, так как препятствует пополнению конкурсной массы должника денежными средствами,

которые могут быть выручены от продажи объектов недвижимости, что делает невозможным осуществление должником расчетов со своими кредиторами. Следовательно, приостановление торгов напрямую затрагивает права и законные интересы заявителя как конкурсного кредитора ОАО «Сибэлектротерм».

*ООО «АстерЭлектро» представило следующие возражения на жалобу.*

Право собственности ОАО «Сибэлектротерм» на земельный участок с кадастровым номером .... 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 .... на два земельных участка с кадастровыми номерами ... с сохранением права залога ООО «АстерЭлектро» на оба образованных земельных участка. Земельный участок с кадастровым номером ... снят с кадастрового учета.

Право собственности ОАО «Сибэлектротерм» на вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами .... зарегистрировано 16.04.2019 года.

Предмет торгов определен 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 ... без выделения доли Российской Федерации в праве собственности на данный земельный участок был оценен Арбитражным судом Новосибирской области в определениях от 02.10.2018 года и от 27.12.2018 года по делу № А45-11471/2014 с учетом их обжалования в судах апелляционной и кассационной инстанций.

Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 02.10.2018 года об отказе в заявлении об оспаривании договоров ипотеки оставлено в силе постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 15.03.2019 года, постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.07.2019 года и определением Верховного суда Российской Федерации от 29.10.2019 года.

Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 27.12.2018 года об утверждении положения о продаже заложенного имущества оставлено в силе постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2019 года, постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.06.2019 года и определением Верховного суда Российской Федерации от 22.10.2019 года.

Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 19.03.2019 года о разделе земельного участка оставлено в силе постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 26.06.2019 года.

Таким образом, предмет торгов определил не конкурсный управляющий ОАО «Сибэлектротерм», а Арбитражный суд Новосибирской области.

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.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области - государственный орган, действующий от имени Российской Федерации, привлечено к участию в деле о банкротстве ОАО «Сибэлектротерм» № А45-11471/2014 на основании определения Арбитражного суда Новосибирской области от 16.10.2018 года.

До настоящего времени Российская Федерация не предъявила иск об оспаривании права собственности ОАО «Сибэлектротерм» на земельный участок с кадастровым номером 54:35:051130:35 и/или на образованные в результате его раздела земельные участки, не оспорен и договор купли-продажи земельного участка № 11586 от 21.06.2012 года.

Не оспорено Российской Федерацией также и определение Арбитражного суда Новосибирской области от 05.04.2017 года о включении в реестр требований кредиторов требования ООО «АстерЭлектро», обеспеченное ипотекой здания корпус АБК и земельного участка с кадастровым номером 54:35:051130:35.

При таких обстоятельствах, довод ООО «ТК Сибирь-ойл» о незаконном неопределении доли Российской Федерации в праве собственности на земельный участок 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. .... Кадастровый номер ..., 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. ... Кадастровый номер .....

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

4. Земельный участок: адрес: Новосибирская области, г. Новосибирск, .. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый ....., 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.

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.... 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 ...; общая площадь помещений после раздела составила 10 433,5 кв.м.

Противорадиационным укрытиям присвоен кадастровый номер ....; 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 противорадиционные 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).

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 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.