

Контракт Д.С.  
для расселения  
Научит  
10.01.16

В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Кемеровской области  
650000, г. Кемерово, ул. Ноградская, 5  
[to42@fas.gov.ru](mailto:to42@fas.gov.ru)

Заявитель:

**Должник:** Открытое акционерное общество «Научно-исследовательский институт химической технологии», адрес: 630088, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Сибиряков-Гвардейцев, 51/1, ОГРН 1025401301958, ИНН 5403101603

**Дело о банкротстве:** А45-14840/2012

**Арбитражный (конкурсный) управляющий:** Тимошенко Дмитрий Витальевич (ИНН 420515726936, СНИЛС 053-972-955-99), адрес: 650000, г. Кемерово, ул. Мичурина, д. 13, офис 101, контактный телефон: +7(3842)580110, адрес электронной почты: [prof.garant@mail.ru](mailto:prof.garant@mail.ru)

**СРО АУ:** Союз «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада» (ИНН 7825489593, ОГРН 1027809209471)

**Адрес СРО АУ:** 198095, г. Санкт-Петербург, Химический переулок, дом 1, литер П

**Организатор торгов:** Общество с ограниченной ответственностью «Приоритет», ИНН 4250006549, ОГРН 1104250000260, Адрес: 652421, Кемеровская обл., г. Березовский, ул. Черняховского, д. 1а, контактный телефон: +7 (3842) 77-37-76, адрес электронной почты: [la.konstanta@mail.ru](mailto:la.konstanta@mail.ru)

### ЖАЛОБА

на действия организатора открытых торгов и конкурсного управляющего, публикации в газете «Коммерсант» №54030288167, № 54030289645, по продаже имущества должника ОАО «НИИХТ», лот №1 (торги №396) и лот №1 (торги №415)

568  
28 01 16

45/ср.л.

#### Предмет обжалования:

- недобросовестные и неразумные действия конкурсного управляющего при формировании лотов на торгах, повлекшие за собой продажу на торгах разными лотами объектов недвижимого имущества и неотделимых от них составных частей (пункт 4 статьи 20.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», пункт 1 статьи 133 Гражданского кодекса РФ).

Информация и документы о том, \_\_\_\_\_ является надлежащим заявителем:

Поскольку мной осуществлены действия по регистрации на ЭТП «Объединенная Торговая Площадка» (<http://utpl.ru/>) для участия в торгах (копия уведомления об одобрении заявки на при-

соединение к регламенту прилагается), поданы заявки на участие в торгах (прилагаются), а также учитывая те факты, что:

- конкурсным управляющим совершены недобросовестные и неразумные действия при формировании лотов на торгах, повлекшие за собой продажу на торгах разными лотами объектов недвижимого имущества и неотделимых от них составных частей (пункт 4 статьи 20.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»);

заявитель был фактически ограничен в возможности реализовать право на участие в открытых торгах, права и имущественные интересы заявителя напрямую нарушены действиями конкурсного управляющего Тимошенко Д.В. и организатора торгов ООО «Приоритет» (п. 2 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»).

#### **Фактические обстоятельства и основания для аннулирования торгов:**

Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-14840/2012 от 10.12.2014 должник - открытое акционерное общество «Научно-исследовательский институт химической технологии» (далее –ОАО «НИИХТ»), признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Тимошенко Д.В.

19 декабря 2015 в газете «Коммерсантъ» №235 на стр. 80 опубликовано сообщение о проведении открытых торгов по продаже имущества, принадлежащего ОАО «НИИХТ», состоящего из 4-х лотов – оборудование (лот №1) - **торги №396**, офисная техника (лот №2), автомобили (лот №3), производственное оборудование (лот №4) – **торги №399**.

При этом, срок представления заявок на участие в торгах в сообщении определен в период с 21 декабря 2015 года по 02 февраля 2016 года, а подведение итогов торгов назначено на 08 февраля 2016 года (копии сообщений о торгах прилагаются).

Кроме того, 26 декабря 2015 года в газете «Коммерсантъ» №240 на стр. 98 опубликовано сообщение о проведении открытых торгов по продаже имущества, принадлежащего ОАО «НИИХТ», состоящего из одного лота, в состав которого включено только недвижимое имущество – **торги №415**.

Срок представления заявок на участие в торгах в сообщениях определен в период с 28 декабря 2015 года по 10 февраля 2016 года, а подведение итогов торгов назначено на 15 февраля 2016 года (копии сообщений о торгах прилагаются).

#### **1. Недобросовестные и неразумные действия конкурсного управляющего при формировании лотов на торгах, повлекшие за собой продажу на торгах разными лотами объектов недвижимого имущества и неотделимых от них составных частей.**

В сообщении о торгах №415 определен состав лота №1, в который входит недвижимое имущество (здания и сооружения), а также права аренды на земельный участки, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибиряков-Гвардейцев, 51/1.

В тоже время, в сообщении о торгах №396 определен следующий состав лота №1: «*Охранно-пожарная сигнализация Д22/08.12.11; Трансформатор силовой; Трансформатор ТМ; Трансформатор ТС -1000; Трансформатор ТС -1000; Трансформатор ТС-750 2 шт.; Ячейка КСО -2УМ 14 шт.; Конденсаторная установка ККУ -038; Трансформатор тока; Модуль сотовой связи (учет тепла); Система видеонаблюдения III; Установка пожарной сигнализации и порошкового пожаротушения; Система автоматической пожарной сигнализации; Система оповещения о*



пожаре; Пневмоуправляемый комплект замков; Пожарная сигнализация; Насосный агрегат ВСК 5/24К с эл.дв.4BP 5,5/1500 об.мин.; Сети инженерно-технического обеспечения».

При этом, как следует из отчета № 08/12-2015 об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Научно-исследовательский институт химической технологии» от 08 декабря 2015 г., выполненного по заказу конкурсного управляющего Тимошенко Дмитрия Витальевича и размещенного им на ЕФРСБ 14 декабря 2015 года, в состав объектов недвижимого имущества, принадлежащих ОАО «НИИХТ» входят следующие неотделимые улучшения (составные части неделимых вещей):

- сети инженерно-технического обеспечения (см. на стр. 3 пункт 16);
- охранно-пожарная сигнализация (см. на стр. 20 пункт 30);
- видеонаблюдение, охранно-пожарная сигнализация, система автоматического оповещения о пожаре, система порошкового пожаротушения (см.стр. 24 пункт 30);

Кроме того, в вышеуказанном отчете на странице 43 указано: «Сети инженерно-технического обслуживания (инженерные сети, системы или коммуникации) — совокупность сооружений и коммуникаций, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, водоотведения и вентиляции объектов недвижимости.

Оцениваемое недвижимое имущество ОАО «НИИХТ» образует собой обособленную универсальную коммерческую базу, на которой располагаются объекты производственного, научно-исследовательского, офисного, торгового, складского, административного и свободного назначения. На территории базы проведены подземные, воздушные коммуникации. Главным образом, инженерно-технические сети представлены:

- Системой электроснабжения;
- Системой отопления;
- Системой водоснабжения и водоотведения.

Согласно служебной записке главного энергетика Мартыненко А. П. от 01.12.2015 г. система электроснабжения базы ОАО «НИИХТ» состоит из системы передачи электроэнергии (кабельных линий), центрально-распределительной подстанции, трансформаторов, системы резервного электроснабжения.

Кабельные линии – сети, по которым осуществляется подача электрической энергии на технологические нужды предприятия и арендаторов. Кабельные сети находятся в исправном рабочем состоянии. Однолинейная схема приложена к Отчету.

Центрально-распределительная подстанция 10 кВт состоит из 14 ячеек, шины, кабельных линий, привода и т.д. Центрально-распределительная система оснащена масляными выключателями ВМГ-133. Испытания проводились в 2011 г.

Тип системы передачи электроэнергии – кабельная линия 10 кВт (СБ-10 2 3\*150) от п/ст Тулинская – до ЦПР 10 кВт предприятия протяженностью 1,8 км. В две нитки А и Б, проложенных под землей. Ремонт нитки Б осуществлен в 2014 г. Испытания системы передачи электроэнергии проводились в 2014 г.

**Трансформаторы, понижающие 10/0,4 кВт представлены:**

- ТП1-два сухих трансформатора мощностью 750 кВА,
- ТП2 – два сухих трансформатора мощностью 1000 кВА,
- ТП3405 – два масляных трансформатора мощностью 1000 кВА,
- Распределительные секции.

Ремонт трансформатора №1 ТП2 произведен в 2015 г.

Кабельные линии 0,4 кВт от ШС обслуживают нужды предприятия(оборудование) и арендаторов. Кабельные линии 0,4 кВт от шкафов силовых (ШС) – испытание и ремонтные работы проведены в 2011 г.



*Резервное электроснабжение (СРЭ) проведена от сетей ОАО «Дельта» по кабельной линии СБ10 3\*120 протяженностью 560 м.»*

**Сравнение описания объектов недвижимого имущества и неотделимых улучшений к ним из отчета № 08/12-2015 об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Научно-исследовательский институт химической технологии» от 08 декабря 2015 г. и описания имущества, реализуемого на торгах №396 и №415 позволяет сделать однозначный вывод о том, что на вышеуказанных торгах разными лотами подлежат продаже объекты недвижимого имущества и неотделимые от них составные части.**

Кроме того, 26 января 2016 года как участник торгов я ознакомился с имуществом по адресу его нахождения: г. Новосибирск, ул. Сибиряков-Гвардейцев, 51/1 и также пришел к однозначному выводу, что всё имущество, реализуемое в составе лота №1 на торгах №396 является неотделимой частью имущества, реализуемого другим лотом №1 на торгах №415 (фото-отчет прилагается, см. приложение №13 к настоящей жалобе).

В тоже время, согласно пункту 1 статьи 133 ГК РФ, вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, 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 без причинения вреда как зданию, так и встроенному в него оборудованию извлечение последнего невозможно, то данные объекты признаются неделимой вещью.** Аналогичный вывод содержится в Постановлении Президиума ВАС РФ от 24.12.2013 N 12505/13, Постановлении Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2014 по делу N А57-10569/2013, (постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 06.02.2015 N Ф06-20186/2013 данное постановление оставлено без изменения).

Статьей 110 Закона о банкротстве установлено императивное требование, предписывающее осуществлять продажу имущества Должника, признанного несостоятельным (банкротом), путем проведения торгов, прежде всего, с целью получения максимально возможной суммы денежных средств от его реализации и, следовательно, для наиболее полного удовлетворения требований его кредиторов.

**При этом для оценки действий конкурсного управляющего на предмет соответствия их Закону о банкротстве и с точки зрения соблюдения прав и интересов кредиторов, должника и общества не имеет значения, осуществлена продажа имущества должника или нет. Условием для признания их незаконными и противоречащими целям процедуры банкротства является сам факт совершения действий, противных интересам конкурсных кредиторов, должника и общества.**

В связи с чем, формирование конкурсным управляющим лотов при продаже имущества Должника на торгах, должно быть продиктовано экономической целесообразностью, направленной на погашение кредиторской задолженности.

Однако, формирование лотов таким образом, что в состав одного из них включены объекты недвижимости, а в состав другого – неотделимые от них улучшения (составные части), нарушает требования гражданского законодательства, повлечет за собой признание таких торгов недействительными по искам заинтересованных лиц и дополнительные расходы в связи с затягиванием процедуры конкурсного производства, а в конечном итоге противны интересам конкурсных кредиторов, должника и общества.

**Необходимо также отметить, что конкурсный управляющий не обращался в арбитражный суд в порядке ст. 60 Закона о банкротстве для утверждения судом начальной продажной цены вышеуказанного имущества, а также положения о порядке и сроках его продажи, поряд-**



ка формирования лотов. Хотя он должен был осознавать, что существующий порядок формирования лотов, даже если он был утвержден на собрании кредиторов, противоречит действующему гражданскому законодательству и противен интересам конкурсных кредиторов, должника и общества.

Согласно пункту 4 статьи 20.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Таким образом, в нарушение требований пункта 4 статьи 20.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и пункта 1 статьи 133 Гражданского кодекса РФ, конкурсный управляющий Тимошенко Дмитрий Витальевич совершил недобросовестные и неразумные действия при формировании лотов на торгах, повлекшие за собой продажу на торгах разными лотами объектов недвижимого имущества и неотделимых от них составных частей.

На основании изложенного, руководствуясь пунктами 1-3 части 1 статьи 17, статьей 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции», ст. ст. 110, 133, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», пункт 40.2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда от 23.07.2009 N 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ "О внесении изменения в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" в редакции от 06.06.2014,

#### ПРОШУ:

1. Направить организатору торгов и конкурсному управляющему уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, содержащее запрет на заключение договора.
2. Выдать организатору торгов ООО «Приоритет» (ИНН 4250006549, ОГРН 1104250000260) и конкурсному управляющему Тимошенко Дмитрию Витальевичу (ИНН 420515726936, СНИЛС 053-972-955-99) предписание об аннулировании открытых торгов по продаже имущества должника ОАО «НИИХТ» (ОГРН 1025401301958, ИНН 5403101603, дело о банкротстве: А45-14840/2012), публикации в газете «Коммерсантъ» №54030288167, № 54030289645, лот №1 (торги №396), лот №1 (торги №415), проводимых на электронной торговой площадке «Объединенная Торговая Площадка» (<http://utpl.ru/>).

#### Приложения:

1. Публикация №54030288167 от 19 декабря 2015 в газете «Коммерсантъ» №235 на 2 листах;
2. Объявление о проведении торгов на ЕФРСБ №866255 от 22.12.2015 на 2 листах;
3. Объявление о проведении торгов на ЕФРСБ №866284 от 22.12.2015 на 3 листах;
4. Извещение о проведении торгов в электронной форме №396 на ЭТП «Объединенная Торговая Площадка» (лот №1) на 2 листах;
5. Извещение о проведении торгов в электронной форме №399 на ЭТП «Объединенная Торговая Площадка» (лоты №2-4) на 2 листах;
6. Публикация №54030289645 от 26 декабря 2015 в газете «Коммерсантъ» №240 на 2 листах;
7. Объявление о проведении торгов на ЕФРСБ №875232 от 12.01.2016 на 6 листах;
8. Извещение о проведении торгов в электронной форме №415 на ЭТП «Объединенная Торговая Площадка» (лот №1) на 2 листах;
9. Уведомление об одобрении заявки на присоединение к регламенту электронной торговой площадки от 18 января 2016 на 1 листе;