

Уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ПАО «Бинбанк» (вх. № 1854 от 06.03.2018) на действия организатора торгов ООО «Файф Старс» при проведении торгов в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене по продаже не залогового имущества ООО «ЭЛЕКТРОСИБМОНТАЖ» (№ОАОФЦП-2978). Заявитель сообщает следующее.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-7120/2016 от 22.12.2016 г. ООО «Электросибмонтаж» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден..., член Союза «СОАУ «Альянс».

Определением Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-7120/2016 от 02.08.2016 г. требования ПАО «БИНБАНК» в размере 97 240 053 рублей 50 копеек включены в третью очередь реестра требований кредиторов Должника.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-7120/2016 от 29.09.2016г. требования Банка в размере 216 741 рубля 97 копеек включены в третью очередь реестра требований кредиторов Должника.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-7120/2016 от 07.04.2017г. требования Банка в размере 2 920 015 рублей 94 копейки включены в третью очередь реестра требований кредиторов Должника.

Указанные требования обеспечены залогом, в числе прочего, следующего имущества должника:

1. Комплекс имущества, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Бийск, территория ТЭЦ-1, промзона:

Нежилое здание (гараж), площадь 165,8 кв.м., кадастровый номер <...> :65:010801:2585 Нежилое здание (гараж), площадь 68,2 кв.м., кадастровый номер <...> :65:010801:2586 Нежилое здание (административно-производственное), площадь общая 1143 кв.м., кадастровый номер <...> :65:010801:2587

Земельный участок, площадью 6293 кв.м. с кадастровым номером 22:65:011201:0794

2. Комплекс имущества, расположенного по адресу: Новосибирская область. Новосибирский район, МО р.п. Краснообск, микрорайон №1, ул. Восточная, участок № 4:

Здание: склад электромонтажных изделий и оборудования, площадь 362,7 кв.м., кадастровый номер <...> :19:180109:688

Здание: теплая стоянка автотранспорта, площадь 726,4 кв.м., кадастровый номер <...> :19:180109:0281-02292/002

Административное здание, площадь общая 2297,6 кв.м., кадастровый номер <...> :19:180109:6367 Земельный участок, площадью 6887,0 кв.м. с кадастровым номером

Собранием кредиторов Должника, состоявшемся 26 января 2018 г., было принято решение «Утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи не залогового имущества должника в редакции предложенной ООО «ОМСКЭЛЕКТРОМОНТАЖ» (далее - Утвержденное положение).

Сообщение о проведении торгов № 0002978 на ЭТП ООО «Аукционы Федерации», www.alfalot.ru было опубликовано в официальном издании Газета «Коммерсантъ» №20 от 03.02.2018, стр. 103.

Утвержденное положение и объявленные торги не соответствуют требованиям законности и разумности, продажа имущества приведет к причинению кредиторам и Заявителю убытков по следующим основаниям:

В состав продаваемого имущества включены объекты, идентифицировать которые не представляются возможным.

Абзацем 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия.

При этом законодательство не указывает на необходимую степень детализации данных об имуществе, следовательно, применению подлежат общие нормы гражданского законодательства о добросовестности и разумности участников гражданского оборота.

В процедуре конкурсного производства действия всех добросовестных лиц должны быть направлены на наиболее эффективное проведение торгов и получение максимальной выручки от реализации имущества.

Следовательно, в положении о продаже и сообщении о реализации имущества должны содержаться краткие сведения, позволяющие потенциальному покупателю идентифицировать продаваемый объект, выяснить его основные характеристики (в том числе - место нахождения объектов, для транспортировки которых необходимо затратить дополнительные средства).

В сообщении о проведении торгов, опубликованном в официальном издании (Газета «Коммерсантъ» №20 от 03.02.2018, стр. 103), содержится следующая информация об имуществе:

«Имущество выставляется на торги одним лотом: Основные средства и товарно-материальные ценности, 55 позиций по наименованию. Начальная цена продажи лота - 29 398 970,75 руб. Информация о составе лота указана в Приложении №1 Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника».

Данная формулировка не позволяет не идентифицировать даже вид имущества, не содержит информации, являющейся обязательной к опубликованию, и явно ограничивает круг потенциальных покупателей.

В сообщении о проведении торгов, опубликованном на сайте ЕФРСБ (сообщение № 2417894 от 01.02.2018), содержится следующая информация об имуществе:

«Подробная информация о составе лота, подлежащего продаже на торгах, приведена в Приложении 1 к Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Электросибмонтаж» (см. прикрепленные документы)».

Состав единого лота указан в Приложении №1 к Утвержденному положению, однако из имеющейся в нем информации идентифицировать объекты, предлагаемые к продаже, также не предоставляется возможным.

Предложение №1 с комментариями:

Описание	Информация, отсутствующая в Утвержденном положении и сообщении о торгах в нарушение п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве
Строительные материалы, полученные от разбора объекта: Дом щитовой.	Нет информации о составе, характеристиках, месте нахождения, описания, идентифицирующих признаков
Склад, площадь 283,8 кв.м.,, этажность 1, Литер В,, Адрес (местоположение): г. Омск, ул. 3-я Заводская, дом 19А, кад. № 55-55-01/093/2007-739	-
Контора., назначение нежилое, площадь 254,4 кв.м. Литер А., Этажность I, Адрес (местоположение) г. Омск, ул. 3-я Заводская, дом 19, кад.№ 55-55-01/093/2007-692	-
Гараж, площадь 160 кв.м., Литер Б, Этажность 1, Адрес (местоположение): г. Омск, ул. 3-я Заводская, дом 19, кад.№ 55-55-01/093/2007-743	-
	Неотделимый от недвижимости объект.
Ограждение железобетонное, 0000000032	Нет информации о составе, характеристиках, месте нахождения, описания, идентифицирующих признаков Неотделимый от недвижимости объект.
Системы отопления здания по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, р.п. Краснообск, ул. Восточная 4/1 кадастровый № 54:19:180109:6367)	Нет информации о составе и характеристиках, описания, идентифицирующих признаков
Сканер ScanMaker 5800	Нет информации о месте нахождения
Телефонный аппарат Panasonic K.X-TS 2361 RUW,	Нет информации о месте нахождения
Посудомоечная машина Aristarco 45.30	Нет информации о месте нахождения
Принтер HP LaserJet 1320	Нет информации о месте нахождения
П/прицеп МА3-93 8662-(042), 0000000292, (2013 г.), ...	Нет информации о месте нахождения

Лебедка-прицеп гидравлическая KE-SP3050	Нет информации о месте нахождения
Телефонный аппарат Panasonic KX-TS 2361 RUW	Нет информации о месте нахождения
IP-ATC Rubion PBX	Нет информации о месте нахождения
Фреза цепная баровая-траншеекопатель CHD 150	Нет информации о месте нахождения
Компьютер мультимедийный	Нет информации о характеристиках, описания, идентифицирующих признаков
Системы кондиционирования здания по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, р.п. Краснообск, ул. Восточная 4/1, кадастровый № 54:19:180109:6367)	Неотделимый от недвижимости объект. Нет информации о составе и характеристиках, описания, идентифицирующих признаков
Установка дегазации масла UBM 10/30	Нет информации о характеристиках, месте нахождения
Погрузчик МКСМ-800К (с ковшем основным), (2009 г.), ...	Нет информации о месте нахождения
Гидромолот	Нет информации о характеристиках, описания, идентифицирующих признаков
Кран РДК-160-3	Нет информации о месте нахождения
Гидробур на BOBCAT S530	Нет информации о месте нахождения
КОВШ KOMATSU WB93.0.32 M3	Нет информации о месте нахождения
Автомобиль УАЗ-390945-330, 000000269, (2011 г.), ...	Нет информации о месте нахождения
Автомобиль ГАЗ-33023-288(грузовой с бортов.платф.), 000000257, (2011 г.) ... НС	Нет информации о месте нахождения
Автомобиль KIA BONGO Ш 2013 , 000000296, (2013 г.), ...	Нет информации о месте нахождения
Автомобиль TOYOTA HIGHLANDER, 000000285, (2012 г.), ...	Нет информации о месте нахождения
Автомобиль ЗИЛ- 431410, 000000013, (1993 г.), ...	Нет информации о месте нахождения
Автобус ПАЗ-3205, 000000231, (1994 г.), ...	Нет информации о месте нахождения
Автомобиль 2834BF (Газель грузовая), 000000247, (2007 г.), ..	Нет информации о месте нахождения
Автомобиль Исузу Форвард, 000000017, (1995 г.), ...	Нет информации о месте нахождения
Автомобиль УАЗ-390945 (грузовой), 000000241, (2009 г.), ...	Нет информации о месте нахождения
Трактор Беларус 82.1 № 80858496, 000000233, (2007 г.), ...	Нет информации о месте нахождения

Автомобиль Газ 6617, 000000011, (1992 г.), ...	нет информации о месте нахождения
Автомобиль HYUNDAI E MIGHTY, 000000297, (2013 г.),...	Нет информации о месте нахождения
Тягач МАЗ-6430А9-1320-010, 000000267,(2011. г.), ...	Нет информации о месте нахождения
Шкаф Ш.С.2,16 (кр.ПВХ)	Нет информации о месте нахождения
Приставка (кр.ПВХ, 2-ная стол)	Нет информации о месте нахождения
Стол письменный с 3 яш.	Нет информации о месте нахождения
Шкаф п/закрытый	Нет информации о месте нахождения
Тумба для ксерокса	Нет информации о месте нахождения
Стол С.К.4а (кант 16)	Нет информации о месте нахождения
Стол(набор)кант	Нет информации о месте нахождения
Приставка Пр.2а	Нет информации о месте нахождения
Шкаф Ш.С.2.16 (кр.ПВХ)	Нет информации о месте нахождения
Шкаф Ш.С.4	Нет информации о месте нахождения
Стул Персона 3м, черн. 8шт	Нет информации о месте нахождения
Шкаф Ш.С.2.16 (кр.ПВХ)	Нет информации о месте нахождения
Шкаф Ш.С.4	Нет информации о месте нахождения
Тумба Т.П.(кромка 1ПВХ)	Нет информации о месте нахождения
Земельный участок площадью 5587 кв.м., адрес (местоположение): установлено	
относительно одноэтажного здания конторы, - имеющего почтовый адрес: Омская обл., г. Омск, Советский АО, ул. 3-я Заводская, дом 19, кад. №: 55:36:050205:13	
Стойка-ресепшен (2000x1800x1200)	Нет информации о месте нахождения
Сейф АС-040 М	Нет информации о месте нахождения Неотделимый от недвижимости объект.
Электронная проходная	Нет информации о характеристиках, месте нахождения, описания, идентифицирующих признаков

Сейф АС-050 М

Нет информации о месте
нахождения

Сейф АС-050 М

Нет информации о месте
нахождения

Таким образом, потенциальные покупатели не имеют никакой возможности установить необходимую информацию о продаваемом имуществе, что приводит к снижению спроса и нарушению прав Заявителя.

2. В состав продаваемого имущества включены объекты, неотделимые от недвижимого имущества, реализуемого отдельно.

Состав единого лота указан в Приложении № 1 к Утвержденному положению и содержит, в частности, следующие объекты:

1. Ограждение железобетонное, 0000000032;
2. Электронная проходная;
3. Системы отопления здания по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, р.п. Краснообск, ул. Восточная 4/1 кадастровый № 54:19:180109:6367);
4. Системы кондиционирования здания по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, р.п. Краснообск, ул. Восточная 4/1, кадастровый № 54:19:180109:6367).

Заявитель, как и потенциальные покупатели имущества, не обладает информацией относительно объектов «Ограждение железобетонное, 0000000032» и «Электронная проходная», в частности - об их месте нахождения.

Предположительно, данные объекты неотделимы от земельного участка или иных объектов недвижимого имущества, на которых установлены.

В соответствии с подп. 2 п. 1 ст. 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно- бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу п. 1 ст. 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.

Согласно ст. 133.1 ГК РФ недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано

право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Из приведенных правовых норм следует, что составная часть единого недвижимого комплекса не является самостоятельным объектом недвижимости и не может иметь самостоятельную юридическую судьбу. («Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2016)» утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016)

Объекты «Системы отопления» и «Системы кондиционирования», исходя из представленной информации, являются частью здания по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, р.п. Краснообск, ул. Восточная 4/1, кадастровый № 54:19:180109:6367.

Указанное здание является предметом залога Заявителя и в настоящее время выставлено на повторные торги (сообщение о торгах опубликовано в Газете «Коммерсантъ» №33 от 22.02.2018, стр. 46).

Иная информация относительно указанных объектов у Заявителя, как и у потенциальных покупателей имущества, отсутствует.

В силу п. 1 ст. 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.

Под назначением вещи необходимо понимать обычное хозяйственное назначение той или иной неделимой вещи.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2005 N 15318/04, признание вещи неделимой влечет за собой определенные правовые последствия - часть ее не может быть предметом самостоятельных гражданских прав. (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.06.2014 N 4254/14 по делу N А43- 9321/2012).

Таким образом, указанные объекты, включенные в состав единого лота, являются составными частями неделимых вещей – объектов недвижимого имущества, не могут быть предметом самостоятельных гражданских прав, а, следовательно, и предметом торгов.

3. Продажа всего имущества единым лотом противоречит требованиям разумности и ограничивает круг потенциальных покупателей.

Состав единого лота указан в Приложении № 1 к Утвержденному положению и содержит 55 объектов, в том числе: недвижимое имущество, автомобили, самоходные машины, оборудование, мебель, строительные материалы и т.д.

Данные объекты никаким образом не связаны между собой: относятся к различным категориям, находятся по различным адресам, используются в различных целях.

При этом цена единого лота составляет существенную сумму - 29 398 970,75 рублей.

Следовательно, потенциальные покупатели не имеют возможности приобрести отдельно интересующие их объекты (например - конкретный автомобиль или недвижимое имущество) без приобретения всего остального имущества, входящего в состав единого лота и не входящего в сферу их интересов, что очень существенно ограничивает круг потенциальных покупателей.

4. Утвержденное положение устанавливает не предусмотренные законом условия подачи заявки, что грубо противоречит требованиям п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве, и позволяет организатору торгов незаконно ограничить круг участников торгов.

- Пункт 3.1.5 «Предоставление информации потенциальным участникам торгов о характеристиках имущества, порядке и условиях продажи по электронной почте, а также почтовыми отправлениями не предусмотрено Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и настоящим Положением.» противоречит требованиям разумности и ограничивает круг потенциальных покупателей, поскольку вынуждает их выезжать на осмотр имущества, не имея точных сведений о нем.
- Пункт 3.2.8 «Задаток для участия в торгах устанавливается в размере 20 %» противоречит требованиям п. 4 ст. 138 о свободе залогодержателя определять условия торгов, требованиям разумности и ограничивает круг потенциальных покупателей.
- Пункт 3.3.5 «Заявка на участие в торгах должна содержать обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении торгов» устанавливает не предусмотренные законом условия подачи заявки, что грубо противоречит требованиям п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве, и позволяет организатору торгов незаконно ограничить круг участников торгов.
- Пункт 3.3.6 «К заявке на участие в торгах должны прилагаться документ, подтверждающий оплату задатка для участия в торгах; копии следующих документов решение об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества (предприятия) или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой» устанавливает не предусмотренные законом условия подачи заявки, что грубо противоречит требованиям п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве, и позволяет организатору торгов незаконно ограничить круг участников торгов.
- Пункт 3.3.7 «Подписи на оригиналах и копиях документов должны быть расшифрованы (указывается должность, фамилия и инициалы подписавшего и/или заверившего их лица, дата заверения). Документы, содержащие помарки, подчистки, дописки, исправления, противоречия, ошибки и т.п., не принимаются и считаются не поданными» устанавливает не предусмотренные законом условия подачи заявки, что противоречит требованиям п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве, и позволяет организатору торгов незаконно ограничить круг участников торгов.
- Пункт 3.3.8 «Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя. Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания

срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.» устанавливает не предусмотренные законом условия подачи заявки, что грубо противоречит требованиям п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве, и позволяет организатору торгов незаконно ограничить круг участников торгов.

- Пункт 3.4.2 «Принимать участие в проведении торгов от каждого Участника вправе только одно лицо» устанавливает не предусмотренные законом условия подачи заявки, что грубо противоречит требованиям п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве, и позволяет организатору торгов незаконно ограничить круг участников торгов.

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

В соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 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 изложенного, ООО «Файф Старс» надлежит представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области в срок

до 15.03 2018 г. документы и сведения, указанные в ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 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.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 19.03.2018 в

15.00 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, каб. 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 и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление заведомо недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях.