

В Приморское УФАС России поступила жалоба от ИП Баканов В.И. на действия организатора торгов ООО «Антарес» при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества (Земельный участок, пл.30000+/-182кв.м., кад.№25:27:070101:386, адрес установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир северо-восточный угол здание АЗС (р-н «Красные казармы»). Участок находится примерно от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 185 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: г.Артем, ул.Урбанского, д.3. Правообладатель - Баканов В.И.) (извещение №130721/32574650/01 лот №4).

По мнению Заявителя, организатор торгов допустил нарушение требований части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), т.к. извещение о проведении торгов размещено с нарушением сроков установленных ГК РФ.

Также, Заявитель не согласен со стоимостью имущества указанной в рамках публичных торгов на сайте <https://torgi.gov.ru/> (в извещениях), считает ее незаконной и необоснованной.

Кроме того, Заявитель никак не был уведомлен о начале процедуры торгов по реализации принадлежащего ему имущества, в отношении которого существует спор об оценке его стоимости.

Организатор торгов и ООО «Фактория» представили письменные возражения, с доводами, изложенными в жалобе, не согласились.

Оценив доводы, изложенные сторонами, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Пунктом 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» определён срок извещения - Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети "Интернет" в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная

продажная цена.

13 июля 2021 года ООО «Антарес» опубликовало извещение в сети Интернет о торгах, дата проведения которых была назначена на 30 июля 2021 года.

Извещение содержало следующую информацию: 30 июля 2021 г. в 04:00 (по московскому времени) ООО «Антарес» по поручению ТУ Росимущества в Приморском крае проводит публичные торги в электронном виде, открытые по составу участников и форме подачи предложений по цене продажи, по реализации следующего недвижимого заложенного арестованного имущества:

Лот №3 (рег.№17357-ПК от 04.03.2021): Нежилое здание пл.6937,5кв.м., 3 эт., кад.№ 25:27:070101:1825, адрес: г.Артем, ул.Урбанского, д.1, и земельный участок, пл.20000кв.м., кад.№25:27:070101:387, адрес установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир северо-восточный угол здание АЗС (р-н «Красные казармы»). Участок находится примерно от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 313 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: г.Артем, ул.Урбанского, д.3. Правообладатель - Баканов В.И. Начальная цена продажи - 141 176 000 руб. Задаток 1 500 000 руб. Шаг аукциона – 1 000 руб. Основание продажи имущества – постановление судебного пристава – исполнителя МООИП от 16.07.2020г. Объект продается с залогом Банка ВТБ (ПАО).

Лот №4 (рег.№17353-ПК от 04.03.2021): Земельный участок, пл.30000+/-182кв.м., кад.№25:27:070101:386, адрес установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир северо-восточный угол здание АЗС (р-н «Красные казармы»). Участок находится примерно от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 185 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: г.Артем, ул.Урбанского, д.3. Правообладатель - Баканов В.И. Входит в перечень приграничных территорий на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юр. лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, согласно указу Президента РФ №26 от 09 января 2011г. Начальная цена продажи - 18 192 000 руб. Задаток 200 000 руб. Шаг аукциона – 1 000 руб. Основание продажи имущества – постановление судебного пристава – исполнителя МООИП от 06.11.2020г. Объект продается с залогом Банка ВТБ (ПАО).

Дата начала приема заявок на участие в аукционе 13 июля 2021 г.,

дата окончания приема заявок 28 июля 2021 г. в 03:00 по московскому времени. Заявки подаются через универсальную торговую платформу в соответствии с аукционной документацией, размещенной на сайте универсальной торговой платформы <http://utp.sberbank-ast.ru/>. Определение участников аукциона – 29 июля 2021 г. в 09:00 по московскому времени. Торги проводятся в форме электронного аукциона на универсальной торговой площадке в торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав», находящейся в сети интернет по адресу <http://utp.sberbank-ast.ru/>. Согласно п.5 ст. 449.1 ГК РФ в публичных торгах не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц. Заявитель не допускается комиссией к участию в аукционе в случаях: непредставления документов, определенных пунктом 5 настоящей аукционной документации, либо наличия в таких документах недостоверных (неполных) сведений; заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществлении таких действий; несоответствия заявки на участие в аукционе (торгах) требованиям аукционной документации; в случаях, предусмотренных регламента торговой секции универсальной торговой платформы. Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления решения протоколом путем направления уведомления в личном кабинете на электронной торговой площадке. Данное информационное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным. Заявители обязаны внести задаток в необходимом размере до окончания срока приема заявок по реквизитам универсальной торговой платформы ЗАО «Сбербанк-АСТ»: Получатель: ЗАО "Сбербанк-АСТ", ИНН: 7707308480, КПП: 770701001, Расчетный счет: 40702810300020038047, Банк Получателя: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" Г. МОСКВА, БИК: 044525225 Корреспондентский счет: 30101810400000000225, Назначение платежа: «Перечисление денежных средств в качестве задатка (депозита) (ИНН плательщика), НДС не облагается». Условия проведения аукциона и порядок его проведения, порядок заключения

договора купли-продажи по результатам проведенного аукциона и прочие условия отражены в Аукционной документации, опубликованной на сайте [www. realizatsiya.info](http://www.realizatsiya.info), www.torgi.gov.ru, www.utp.sberbank-ast.ru. Ознакомление с информацией о предмете торгов осуществляется ежедневно, кроме выходных и праздничных дней с 10:00 до 16:45 по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, 107, офис. 4, тел: 8 (967) 958-74-38, 2-80-74-38. Обеденный перерыв: 13:00-14:00. Заключение договора купли-продажи осуществляется по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, 107, офис. 4. Для опубликования не позднее 13.07.2021г.

Тем самым доводы заявителя о нарушении организатором торгов срока размещения извещения о проведении торгов не могут быть признаны обоснованными.

В отношении стоимости реализуемого имущества организатор торгов ООО «Антарес» не уполномочен оценивать имущество, соответственно при реализации основывается на тех документах, которые получены по акту приёма-передачи и указаны в постановлениях судебных приставов.

Стоимость реализации объектов недвижимости, указанных в лотах № 3 и № 4 установлена Судебным актом Фрунзенского районного суда г. Владивостока в 2017 году на основании которого был выдан исполнительный лист.

15 июня 2017 г. Фрунзенским районным судом г. Владивостока вынесено заочное решение о взыскании с Баканова В.И., Бакановой (ныне Адеишвили) А.А., ООО «Кашелка» задолженности по кредитному Договору в размере 278 423 834,37 рублей и обращении взыскания на заложенное имущество. Решение вступило в законную силу, выдан исполнительный лист ФС № 024026126 от 14.11.2017 г.

Определением Фрунзенского районного суда г. Владивостока от 19.10.2017 г. произведена замена взыскателя банка ВТБ (ПАО) на правопреемника ООО «Фактория».

ООО «Фактория» предъявило исполнительный лист ФС № 024026126 от 14.11.2017 г. в Межрайонный отдел по особым исполнительным производствам УФССП России по Приморскому краю. На основании Постановления о возбуждении исполнительного производства от 16.07.2020 г. возбуждено исполнительное производство № 81923/20/25037-ИП/, в рамках которого исполняются требования об

обращении взыскания на предмет залога.

10 марта 2021 года письмом Росимущества №25-10/1897 ООО «Антарес» поручена реализация имущества, указанного в постановлении пристава от 06.11.2020 года в рамках исполнительного производства №81923/20/25037-ИГ1 от 16.07.2020 года.

18 марта 2021 года постановлением пристава исполнительное производство №81923/20/25037-ИП от 16.07.2020 года приостановлено на основании Определения Фрунзенского районного суда г. Владивостока от 04.02.2021 г.

08 июля 2021 года исполнительное производство возобновлено, в связи с отменой Приморским краевым судом вышеуказанного Определения (Апелляционное определение Приморского краевого суда от 22.06.2021 г).

Довод заявителя жалобы об оспаривании стоимости реализованного имущества несостоятелен, поскольку стоимость реализации предмета залога установлена судебным актом Фрунзенского районного суда г. Владивостока от 15.06.2017 г. на основании которого был выдан исполнительный лист и возбуждено исполнительное производство.

Организатор торгов стоимость реализации имущества не устанавливал.

При таких обстоятельствах Комиссия Приморского УФАС России считает доводы, изложенные Заявителем необоснованными.