

В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба В<...>(вх. 4170-ЭП/24 от 24.05.2024) на действия Межрегионального территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Забайкальском крае и Республике Бурятия (ИНН 7536179850) при проведении аукциона (извещение 23000002830000000119) по реализации имущества: Нежилое здание (гараж, административное здание), назначение: нежилое, 2 этажа (подземных нет), расположенное по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Мостовая, 2, строение 7 с кадастровым номером 75:32:030865:83, площадь 1440,20 кв.м, право аренды земельного участка по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Мостовая, 2, кадастровый номер 75:32:030865:134, площадь 28 173 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – для производственных целей.

Так, в поступившей жалобе, указано следующее.

На сайте в сети Интернет ГИС Торги 24.04.2024 опубликовано извещение № 23000002830000000119. В рамках торговой процедуры реализуется лот №3, представляющий для заявителя жалобы интерес

Дата и время начала подачи заявок 25.04.2024 10:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 27.05.2024 18:00 (МСК) Дата проведения торгов 29.05.2024 09:00 (МСК)

Продавец: МТУ Росимущества в Забайкальском крае и Республике Бурятия Телефон +7 (3952) 20-13-73

Организатор торгов: <...>

Сведения, опубликованные в ГИС Торги по лоту №3 вводят участников торгов в заблуждение, не позволяют определить какое имущество продается.

Имущество реализуется в соответствии с нормами 229-ФЗ.

Согласно сведениям, размещенным в графе «Основание реализации имущества»: имущество реализуется в соответствии с поручением 59/97/А/2023, Постановление о передаче арестованного имущества на реализацию (на торги) от 01.03.2024 № 75025/24/37884 вынесенное судебным приставом-исполнителем МОСП по ИПРДИР УФССП России по Забайкальскому краю С<...> в ходе исполнительного производства № 33357/23/75025-ИП от 03/10/2023.

В тексте прикрепленного файла 116_23.pdf в разделе «Основание реализации имущества» содержатся сведения, согласно которым судебный пристав-исполнитель

Из изложенного можно сделать вывод, что предметом торгов является здание с кадастровым номером 75:32:030865:83, площадь 1440,20 кв.м. Начальная цена 23 456 000 руб.

При этом, в прикрепленном файле «Извещение» указано, что реализации подлежит следующее имущество:

ЛОТ№3 (116-МОСП по ИПРДИР): Нежилое здание (гараж, административное здание), назначение: нежилое, 2 этажа (подземных нет), расположенное по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Мостовая, 2, строение 7 с кадастровым номером

75:32:030865:83, площадь 1440,20 кв.м, право аренды земельного участка по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул.Мостовая, 2, кадастровый номер 75:32:030865:134, площадь 28 173 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – для производственных целей. Обременение-арест. Правообладатель– МП ГО «ГОРОД ЧИТА» «ДМРСУ», ИНН 7532000364. Начальная цена – 23 456 000 руб. Сумма задатка (15% от начальной цены)- 3 518 400 руб. Шаг аукциона (1% от начальной цены)- 234 560 руб.

Эта же информация продублирована и в тексте электронного извещения на сайте.

Таким образом, автором извещения в перечень имущества добавлено право, которое реализуется вместе со зданием. При этом стоимость права аренды не определялась, судебным приставом право аренды на реализацию не передано.

Лица, принимающие решение об участии в торгах до момента заключения договора не могут узнать, что же им будет продано: только здание или здание и право аренды земельного участка.

Отметим, что помимо здания с кадастровым номером 75:32:030865:83 на земельном участке с кадастровым номером 75:32:030865:134 находятся еще **5 объектов недвижимого имущества**, которые обременяют земельный участок, но предметом торгов не являются.

В соответствии с ч.ч. 1, 2 ст.89 Закона №229-ФЗ «Об исполнительном производстве: Статья 89. Реализация имущества должника на торгах

1.Реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества (далее - организатор торгов).

2.Начальная цена имущества, выставляемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.

Цена лота №3 не учитывает стоимость права аренды земельного участка, что нарушает указанные положения закона.

В соответствии с ч.4 указанного закона: Организованные торги, проводимые организаторами торговли, осуществляются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об организованных торгах.

Пункт 1 статья 449.1 ГК РФ устанавливает, что под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Пункт 2 статья 449.1 ГК РФ устанавливает, что организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым основании отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных

законом.

На основании изложенного можно сделать вывод, что обжалуемые торги не соответствуют требованиям действующего законодательства, не позволяют понять объем реализуемого имущества и имущественных прав.

На основании изложенного, заявитель просит:

1. Признать незаконными действия (бездействие) МТУ Росимущества в Забайкальском крае и Республике Бурятия при организации и проведении торгов.
2. Восстановить нарушенные права и законные интересы В<...> в следующем порядке:
 - принять жалобу к рассмотрению;
 - обжалуемые торги приостановить;
 - вынести обязательное для исполнения предписание, согласно протоколы изданные в ходе торгов отменить, обязать внести изменения в извещение о проведении торгов, исправив нарушения информации в извещении.

Рассмотрение жалобы назначено на 04 июня 2024 года в 14 часов 00 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы по существу (в том числе заключение договора).

До рассмотрения жалобы по существу, в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, о том, что **Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, 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.**

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции **организатор торгов**, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, 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.**

Возражение на жалобу по каждому доводу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года

№ 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, обязан представить на рассмотрение жалобы по существу:

- документацию о торгах;
- изменения, внесенные в конкурсную документацию;
- заявки на участие в конкурсе;
- протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах;
- протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах;
- протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в торгах;
- приказ о создании конкурсной комиссии, аудио запись и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

МТУ Росимущества представить до 03 июня 2024г.:

- письменные пояснения относительно доводов жалобы со ссылками на нормы права;
- положение или иные документы относительно передачи полномочий по организации торгов <...>;
- иные пояснения, имеющие значение для рассмотрения настоящей жалобы

<...> представить до 03 июня 2024г.:

- письменные пояснения относительно доводов жалобы со ссылками на нормы права;
- иные пояснения, имеющие значение для рассмотрения настоящей жалобы

Адрес сайта антимонопольного органа, на котором размещена информация о поступлении жалобы: **zab.fas.gov.ru**.

Обеспечение явки на заседание Комиссии по рассмотрению дела в назначенную дату и время с учетом сложившейся в регионе санитарно-эпидемиологической ситуации.

1. направление ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие лиц, участвующих в деле;
2. уведомление в Забайкальское УФАС России о возможности рассмотрения дела с использованием систем видео-конференц-связи или программ, обеспечивающих голосовую видеосвязь посредством сети «Интернет». В случае направления такого уведомления, при необходимости Управлением будет выслана инструкция по подключению.

О принятом решении надлежит сообщить Забайкальское УФАС России в течение 3 рабочих дней с момента получения настоящего письма с указанием идентификационных сведений (логин, иное), позволяющих осуществить подключение посредством систем видео-конференц-связи. Ответ просим также направить по электронной почте: fo75@fas.gov.ru.

Одновременно сообщаем, что независимо от формы участия в заседании Комиссии УФАС России, все письменные пояснения и документы будут всесторонне изучены и учтены при рассмотрении дела.

Явка представителей сторон с надлежащим образом оформленными

доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна (при себе иметь документы, удостоверяющие личность, оригинал и заверенную копию доверенности).

Копии представляемых документов должны быть надлежаще заверены.

Согласно части 1 статьи 25 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны представлять в антимонопольный орган (его должностным лицам) по его мотивированному требованию в установленный срок необходимые антимонопольному органу в соответствии с возложенными на него полномочиями документы, объяснения, информацию соответственно в письменной и устной форме (в том числе информацию, составляющую коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну), включая акты, договоры, справки, деловую корреспонденцию, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой записи или в форме записи на электронных носителях.

Председатель Комиссии

<...>