

«РеалКонтест»

Исх. № 23000003190000001181
Дата: 28.05.2024

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО Г МОСКВЕ

ООО "ТЕЗАУРУС"

ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ

ЖАЛОБА НА ДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ

Извещение: №23000003190000001181, лот №1.

Предмет торгов: нежилое помещение по адресу г. Москва, пер. Шубинский д. 2/3, к/н 77:01:0005001:6133, площадью 206,5 кв.м

Начальная продажная цена: 93 029 300 руб.

Доводы жалобы:

С целью принятия решения об участии в торгах по продаже арестованного имущества (извещение №23000003190000001181, лот №1, размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>) и исключения рисков по обжалованию результатов торгов обществом с ограниченной ответственностью «РеалКонтест» (далее – Общество) проведен анализ аукционной документации и порядка размещения информации об имуществе на предмет соответствия требованиям законодательства. Установлено, что нежилое помещение по адресу: Москва, пер. Шубинский д. 2/3, площадью 206,5 кв.м., находится в залоге у третьего лица – Департамента городского имущества города Москвы (п.5.4 Выписки из ЕГРН от № 01.03.2024 № КУВИ-001/2024-61194724).

Порядок обращения взыскания на имущество рассматриваемой категории установлен пунктом 68 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 и гл. 8 Методических рекомендаций по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на

заложенное имущество от 08.12.2015 № 0014/14, утвержденных ФССП России. Основным требованием при обращении взыскания на имущество рассматриваемой категории является **наличие судебного акта об обращении взыскания на заложенное имущество в пользу лица, не являющегося залогодержателем.**

Аукционная документация не содержит данного судебного акта.

23.05.2024 организатору торгов был направлен запрос о предоставлении вышеуказанного судебного акта. В случае его отсутствия у организатора торгов, заявитель просил запросить его у судебного пристава-исполнителя в порядке п. 5.4.1 Соглашением ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015.

27.05.2024 организатором торгов предоставлен ответ, согласно которому данным документом они не располагают, вся имеющаяся информация размещена на сайте <https://torgi.gov.ru>. Информация о принятых мерах в ответе не содержалась. **Данное разъяснение не отображается на сайте <https://torgi.gov.ru>.**

Заявитель с ответом организатора торгов не согласен по следующим основаниям.

В соответствии с Положением «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», утвержденным постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, возложено на Росимущество.

Росимущество (его территориальный орган) вправе поручать проведение процедуры реализации специализированным организациям, привлекаемым в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Организатор торгов является уполномоченной специализированной организацией на основании заключенного с ТУ Росимущества в городе Москве государственного контракта на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории Российской Федерации (далее – государственный контракт).

Торги проводятся в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – ФЗ «Об исполнительном производстве»), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст.ст. 447-449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и иными нормативно правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации **информацию о реализуемом имуществе предоставляет продавец.** Исходя из вышеперечисленных норм

продавцом является Росимущество (его территориальный орган) в лице уполномоченной (специализированной) организации.

Требование к организатору торгов соблюдать законодательство РФ при проведении процедуры реализации арестованного имущества содержится в государственном контракте.

Таким образом, специализированная организация не вправе проводить торги при выявлении нарушений законодательства, в том числе допущенных судебным приставом-исполнителем либо сотрудниками профильного отдела Росимущества (его территориального органа) на стадии проверки уведомления о готовности к реализации арестованного имущества и входящих в его состав документов.

Порядок проверки уведомления о готовности к реализации имущества и входящих в его состав документов на предмет соответствия установленным требованиям возложен на профильный отдел территориального управления Росимущества.

При отсутствии документов или допущенных нарушениях Росимущество (его территориальный орган) в порядке п. 5.4.1 Соглашением ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 запрашивает необходимую информацию (документы) в территориальном управлении ФССП России либо возвращает уведомление о готовности без исполнения.

Организатор торгов вправе уведомить Росимущество (его территориальный орган) о допущенных нарушениях либо необходимости запроса дополнительной информации у судебного пристава-исполнителя.

Однако, организатор торгов не предпринял действий по запросу недостающего документа в рамках своих полномочий, не обосновал отсутствия необходимости данного судебного акта при обращении взыскания на заложенное имущество в пользу лица, не являющегося залогодержателем.

Кроме того, начальная продажная цена помещения, указанная организатором торгов, не соответствует рыночной цене, определенной специалистом-оценщиком с учетом остатка задолженности по договору, заключенному между должником и залогодержателем (Департаментом городского имущества города Москвы), и постановлению судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги от 01.04.2024.

Согласно ответу Департамента городского имущества города Москвы остаток задолженности, который перейдет потенциальному покупателю в порядке ст. 353, ст. 460 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 38 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", составляет 3 712 843,85 руб.

Данная сумма учтена специалистом-оценщиком в итоговом заключении к отчету об оценке от 15.01.2024 № 993/49. В результате начальная продажная цена определена в размере 89 316 456,15

Пунктом 2.1. постановления от 01.04.2024 о передаче арестованного имущества на торги судебный пристав-исполнитель обязывает ТУ Росимущества в городе Москве принять на торги

имущество с учетом правил продажи, установленных п. 1 ст. 353, ст. 460 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 38 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Начальная продажная цена установлена в размере 89 316 456,15 руб.

Вместе с тем, в извещении организатор торгов указывает начальную продажную цену в размере 93 029 300 руб.

Данные нарушения затрагивают права и законные интересы сторон исполнительного производства, создавая им веские основания для успешного обжалования торгов в течение одного года со дня их проведения. Обжалование результатов торгов и применение последствий их недействительности затронет интересы победителя торгов и причинит ему убытки. Соответственно, данные факторы влияют на принятие решения об участии в торгах так, как несут дополнительные риски для заявителя, как потенциального покупателя.

Публикация аукционной документации не в полном объеме ограничивает возможность потенциальных участников в оценке рисков, связанных с судебными разбирательствами, что в свою очередь приводит к вынужденному отказу от подачи заявок для участия в торгах, уменьшает количество участников и снижает конкуренцию.

Отсутствие реакции организатора торгов на выявленное нарушение, выразившееся в неуведомлении должностных лиц ФССП России (его территориального подразделения) на прямую либо посредством территориального управления Росимущества, формальная отписка на запрос заявителя не отражающая его суть, а также указание в извещении неверной начальной продажной цены имущества может свидетельствовать об умышленности действий организатора торгов, направленных на исключение потенциальных участников и как следствие признание торгов несостоявшимися с дальнейшей передачей имущества взыскателю в счет погашения долга на 25% ниже стоимости указанной в постановлении либо возврата имущества должнику (в случае отказа взыскателя от его принятия).

Приложение:

- Полномочия лица, подписавшего жалобу.
- Запрос к организатору торгов.
- Сканобраз ответа организатора торгов.

На основании изложенного ПРОШУ:

1. Провести внеплановую проверку.
2. Выдать предписание о внесении изменения в закупочную документацию, продлить сроки подачи заявок в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации