

Заявитель:

Филичев Александр Романович

13 MAR 2023

Организатор торгов:

ООО «ТЕЗАУРУС», ИНН 7703401048, ОГРН 5157746016258

Электронная площадка:

АО «Российский аукционный дом» <https://lot-online.ru>

ЖАЛОБА

«27» февраля 2023 года в БОИ Московские Торги, а также в ЕИС ГИС-Торги было опубликовано извещение о проведении аукционов по продаже арестованного имущества. Организатором торгов является ООО «ТЕЗАУРУС», ИНН 7703401048, ОГРН 5157746016258 действующее во исполнение Государственного контракта от 17.01.2023 года №05-АИ/2023, заключенного с ТУ Росимущества по городу Москве.

На торги было выставлено следующее имущество:

Незаложенное имущество с запретом регистрационных действий (здаток 50% от нач. цены):

№23000003190000000029, лот №1

1. АМТС Тойота Хайлендер 2011 г. в., г/н С863ОК197, VIN JTEES42A702181448, собств. Беликов С.А., н/ц 991 000,00 руб., п. Л5/23/01/ОИПНХ-84.

№23000003190000000030, лот №1

2. Гараж пл. 18,5 кв. м по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, 2-й Западный проезд, д. 11, стр. 12, пом. 12/1, к/н 77:10:0001002:1490, собств. Сондаевский Р.В., н/ц 711 000,00 руб., п. Л5/23/02/Зел-3.

№23000003190000000031, лот №1

3. 1/5 доля в праве общей долевой собственности на квартиру общ. пл. 29 кв. м по адресу: Москва, ул. Перовская, д. 55, кв. 30, к/н 77:03:0006013:7461, собств.: Медведева А.С.(1/5), Медведев В.С. (1/5), Медведев Н.С. (1/5), Медведева К.С. (1/5), Медведева А.А. (1/5); н/ц 1 507 720,00 руб., п. Л5/23/01/Преоб-44. По результатам торгов право преимущественной покупки принадлежит Медведевой А.С., Медведеву Н.С., Медведевой К.С., Медведевой А.А.

№23000003190000000032, лот №1

4. Доля в праве 84/619 общей долевой собственности на квартиру общ. пл. 60 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Алтайская д. 15, кв. 36, к/н 77:03:0002017:1271, собств.: Савушкин О.М. (84/619), ООО «ЛЕКССТРОЙСИНТЕЗ» ИНН 5029130749 (535/619), н/ц 897 000,00 руб., п. Л5/23/ 01/Преоб-46. По результатам торгов право преимущ. покупки принадлежит ООО «ЛЕКССТРОЙСИНТЕЗ».

№23000003190000000033, лот №1

5. 1/2 доли в праве собственности на квартиру общ. пл. 62 кв. м. по адресу: г. Москва, ул. Лескова, д. 30, кв. 141, к/н 77:02:0002012:1444, собств.: Пронин Г.А. (1/2), Пронин Б.А. (1/2), н/ц 2 330 023,00 руб. п. Л5/23/01/Алт-58. По результатам торгов право преимущ. покупки принадлежит Пронину Б.А.

Заложенное имущество (обременения/ограничения: залог, запрет рег. действий; задаток 50% от начальной цены):

№23000003190000000035, лот №1

6. АМТС Шкода Рапид 2016 г. в., г/н Т770УК777, VIN XW8AC2NH5HK107675, собств. Исаев П.А., н/ц 377 000,00 руб., п. Л5/23/03/Кун-1.

№23000003190000000036, лот №1

7. 40% доли в уставном капитале ООО «РК-ИНВЕСТМЕНТ» ИНН 7720381338, договор залога: 77/468-Н/77-2018-5-1313 от 27.04.2018, принадлежащие Халилову Рустему Вадимовичу, н/ц 3 400 000,00 руб., п. Л5/23/перевыдача/Пер-59.

№23000003190000000034, лот №1

8. Ценные бумаги – акция обыкновенная, эмитент ОАО «Москворечье», гос. рег. № 1-03- 01819-А, в количестве 290 245 шт., номин. стоимость одной акции 20 руб. 00 коп. в соотв. с договорами о залоге от 05.07.2016: № АР-11/224-2007/745-08-1-0/0494-10-1-0/0496-10-2-0/0497- 10-1-0/0708-12-2-0/0079-11-2-0, № АР-6/0679-14-2-0/0548-15-2-0, № АР-7/0613-12-1-0; акция обыкновенная, эмитент ОАО «Яуза-Хлеб», гос. рег. № 1-02-01574-А, в кол-ве 7 456 шт., номин. стоимость одной акции 0 руб. 50 коп. в соотв. с договорами о залоге от 05.07.2016: № АР-7/224- 2007/745-08-1-0/0494-10-1-0/0496-10-2-0/0497-10-1-0/0708-12-2-0/0079-11-2-0, № АР-2/0679-14- 2-0/0548-15-2-0, № АР-3/0613-12-1-0, всего 297 701 шт., принадлежащие ЗАО «ВИАРТ- ПЛЮС», ИНН 7719535304, начальная цена 5 808 628,00 руб., п. Л5/23/01/ЮВАО-134.

Заложенное имущество (обременения/ограничения: залог (ипотека), запрет рег. действий; задаток 5% от начальной цены):

№23000003190000000023, лот №1

9. Квартира общ. пл. 100 кв. м по адресу: г. Москва, пр-т Ленинградский, д. 28, кв. 49, кадастровый номер 77:09:0004020:6043, собств. Москва (Департамент городского имущества г. Москвы), н/ц 18 368 500,00 руб., п. Л5/23/перевыдача/ОИПНХ-77.

№23000003190000000024, лот №1

10. Квартира общ. пл. 51,9 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Ставропольская, д. 56 корп. 1, кв. 94, кадастровый номер 77:04:0004012:6349, собств. Кремешкова З.С., н/ц 9 114 400,00 руб., п. Л5/23/01/ЮВАО-135.

№23000003190000000026, лот №1

11. Квартира общ. пл. 39,1 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Солдатская, д. 6 кв. 42, к/н 77:04:0001004:1138, собств. Лукьянов И.М., н/ц 10 220 358,15 руб., п. Л5/23/01/ЮВАО-125. 12. Квартира общ. пл. 35,4 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Малая Ботаническая, д. 14 кв. 11, кадастровый номер 77:02:0017002:2104, собств. Нехаенко А.В., н/ц 6 378 354,65 руб., п. Л 5 / 2 3 / 0 1 / Ч е р е м - 7 3 .

№23000003190000000027, лот №1

13. 1/3 доли в праве собственности на квартиру общ. пл. 59,1 кв. м по адресу: г. Москва, Ясный проезд, д. 18, кв. 96, к/н 77:02:0006002:12280, собств.: Рыбаков Е.Д. (1/3), Рыбаков С.В. (2/3), н/ц 1 275 000,00 руб.; п. Л5/23/перевыдача/Баб-39. По результатам торгов право преимущ. покупки принадлежит Рыбакову С.В.

№22000138250000000049, лот №1

14. 1/3 доли в праве собственности на квартиру общ. пл. 189,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д. 26/8 кв. 15, к/н 77:01:0004011:1992, собств.: Адаховская З.И. (1/3), Толмачева Н.И. (1/3), Толмачева А.А. (1/3), н/ц 18 247 810,13 руб.; п. Л5/23/01/Сав-68. По результатам торгов право преимущественной покупки принадлежит Толмачевой Н.И., Толмачевой А.А.

Торги по лотам №№ 1-8 состоятся 31.03.2023 г. в 11:30. Дата начала приема заявок 28.02.2023. Дата окончания приема заявок 28.03.2023 до 10:00. Время московское.

Торги по лотам №№ 9-14 состоятся 21.03.2023 г. в 14:00. Дата начала приема заявок 01.03.2023. Дата окончания приема заявок 18.03.2023 до 10:00. Время московское.

1. Нормы закона:

Торги проводятся в соответствии со ст. 87, 89, 90 ФЗ «Об исполнительном производстве» от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ; ст.57 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г., ст. 447-449.1 ГК РФ.

Определение **задатка** дается в статье 380 ГК РФ. В соответствии с этой статьей, задаток – это денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Определение **обеспечительного платежа** дается в статье 381.1 ГК РФ. В соответствии с этой статьей, обеспечительный платеж - Денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 1062 настоящего Кодекса, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж). Обеспечительным платежом может быть обеспечено обязательство, которое возникнет в будущем.

2. Полномочия организатора торгов, предусмотренные контрактом:

В соответствии с **пунктом 7.2.12.** Технического задания к Государственному контракту от 17.01.2023 года №05-АИ/2023, заключенного с ТУ Росимущества по городу Москве

7.2.12. В извещении о проведении торгов должны быть указаны сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, сроке и порядке возврата задатка, а также указание на то, что такое сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

В соответствии с **пунктом 8.29.** Технического задания к Государственному контракту от 18.01.2023 года №06-АИ/2023, заключенного с ТУ Росимущества по городу Москве

8.29. Информировать потенциальных покупателей о том, что при отказе от подписания протокола о результатах торгов или невнесении денежных средств в счет оплаты приобретенного имущества, задаток победителю торгов не возвращается. Указанный задаток подлежит перечислению в федеральный бюджет, о чем Исполнитель обязан письменно уведомить Заказчика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента установления факта отказа от подписания протокола о результатах торгов победителем или вынесения протокола о признании торгов несостоявшимися по основаниям, предусмотренным законодательством.

В соответствии с **пунктом 8.30.** Технического задания к Государственному контракту от 18.01.2023 года №06-АИ/2023, заключенного с ТУ Росимущества по городу Москве

8.30. Информировать Заказчика о признании победителя торгов с приложением протокола. - предоставлять первичные документы, на основании которых Заказчиком должны быть произведены расчеты с контрагентами и бюджетом (договор купли-продажи, протокол о результатах торгов, протокол о признании торгов несостоявшимися, протокол об отмене торгов, протокол окончания приема и регистрации заявок, акт передачи имущества покупателю, заявки на участие в торгах с приложением платежных документов об оплате задатка в экспедицию Заказчика, в том числе направить скан образы этих документов на адрес электронной почты Заказчика, указанный в Контракте, в течение 5 рабочих дней с момента их подписания (оформления).

3. Доводы жалобы, нарушения:

Однако в поручении на реализацию, размещенное на сайте <https://torgi.gov.ru/> указано, что «**задаток для участия в процедуре реализации подлежит уплате на счет ЭТП**».

В личном кабинете участника на ЭТП перечисление задатка согласно условиям 7.2.12, 8.29, 8.30 Технического задания к Государственному контракту от 17.01.2023 года №05-АИ/2023 (далее - Контракт) не предусмотрено.

Вместо указанного в условиях Контракта, на ЭТП предлагается осуществить перевод денежных средств по назначению платежа «Перечисление денежных средств для обеспечения участия в закупочных процедурах, лицевой счет № _____. НДС не облагается.», или «пополнение электронного кошелька».

Указанное основание не позволяет выполнить условия пункта 7.2.12 Технического задания к Контракту, так как не будет выполняться условия ст. 437 ГК РФ, и договор о задатке между Организатором торгов и участником процедуры реализации не будет считаться заключенным в письменной форме.

Также данное условие извещения и/или поручения на реализацию не позволяет исполнить требование пункт 8.29 Технического задания к Контракту, так как в случае отказа от подписания протокола о результатах торгов или невнесении денежных средств в счет оплаты приобретенного имущества организатор торгов, Заказчик зависит от третьей стороны, о правах и обязанностях которой не предусмотрено условиями Контракта, а также доверенностью.

Организатор торгов в данном случае передает свои полномочия по заключению договора о задатке третьему лицу, на что у организатора торгов не имеется полномочий, которые дают право организатору торгов самостоятельно определять порядок направления задатков.

Таким образом, не имея законных прав и полномочий, организатор распоряжается порядком приема задатков, что является нарушением условий Контракта и действующего законодательства РФ.

Являясь добросовестным, потенциальным участником процедуры реализации, считаю, что мои права и законные интересы нарушены организатором торгов, который не имея оснований, устанавливает обязательства перечисления задатков на третье лицо, что в последствии может стать основанием для признания торгов ничтожными в судебном порядке, ввиду нарушения процедуры проведения торгов.

4. Доводы жалобы, нарушения:

Извещение содержат избыточные требования, не регулируемые действующим законодательством об исполнительном производстве, ст. 448 ГК РФ:

Согласие супруга, брачный договор также выходит за рамки законодательства РФ, такие требования для участия в торгах являются неправомерными, поскольку согласие супруга согласно ст. 35 Семейного кодекса РФ необходимо при заключении сделки, а участие в торгах не относится к сделке. Заключение сделки с победителем торгов осуществляется после проведения торгов и подписания Протокола о результатах торгов.

Таким образом, организатором торгов, искусственно созданы условия для сокращения числа участников, посредством предъявления избыточных требований, а также посредством включения незаконных условий проведения аукциона.

5. Доводы жалобы, нарушения:

По извещениям, по которым реализуется доля в праве общей собственности постороннему лицу:

№23000003190000000031, лот №1
№23000003190000000032, лот №1
№23000003190000000033, лот №1
№23000003190000000027, лот №1
№22000138250000000049, лот №1

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а

также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Согласно абзаца 3 ст. 255 ГК РФ в случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

В составе аукционной документации отсутствует информация об уведомлении других собственников долей в праве общей собственности, а также о том, что по результатам торгов право преимущественной покупки предлагаемой к продаже доли принадлежит таким собственникам.

Таким образом в случае, если остальные участники общей собственности до проведения торгов, не были уведомлены о том, что они имеют преимущественное право покупки продаваемой доли, и им не направлялись такие уведомления или предложения о приобретении доли должника от кредитора, судебного пристава-исполнителя, организатора торгов, - торги могут быть признаны недействительными по иску остальных участников общей долевой собственности.

На основании изложенного прошу:

1. Провести проверку деятельность организатора торгов.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Обязать организатора торгов внести изменения в извещения.

Филичев Александр Романович
13.03.2023