

603022, г. Нижний Новгород, ул. Маршала Баграмяна, д. 2 кв. 61
E-mail:
Телефон:

ЖАЛОБА
на иные действия, ограничивающие конкуренцию при заключении договора путем проведения электронного аукциона

паспорт

выдан отделом

обладая значительными личными финансовыми накоплениями, имеет намерение по приобретению объекта капитального строительства с целью осуществления предпринимательской деятельности в дальнейшем.

С целью реализации своего намерения осуществлял поиск предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, в результате которого 08.04.2021 г. стало известно о проведении электронного аукциона с целью заключения договора купли-продажи объекта капитального строительства нежилое здание, кадастровый номер 52:18:0060109:77, этажность: 9, в том числе подземных 1, общей площадью 25 222 кв.м, адрес (местонахождение): Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Белинского, д 124, а также заключения соглашения об уступке права аренды земельного участка, кадастровый номер: 52:18:060109:10, общей площадью 5470,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124.¹

Согласно содержанию информационного сообщения о проведении электронного аукциона² указанное имущество является частной собственностью, продажа осуществляется путем проведения аукциона с открытой формой подачи предложений. Начальная цена - 400 800 000,00 руб., минимальная цена - 320 640 000, 00 руб., код лота РАД-253143, код процедуры 121501.

На электронной площадке www.lot-online.ru в рамках проведения электронного аукциона размещена следующая документация (список является исчерпывающим):

1. Выписка ЕГРН в отношении объекта - нежилое здание, кадастровый номер 52:18:0060109:77, этажность: 9, в том числе подземных 1, общей площадью 25 222 кв.м, адрес (местонахождение): Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул. Белинского, д 124;

2. Выписка ЕГРН в отношении объекта земельный участок, кадастровый номер: 52:18:060109:10, общей площадью 5470,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124;

3. Фотографии объекта нежилое здание в количестве 4 штук;

4. Договор о задатке (форма);

5. Проект договора купли-продажи недвижимого имущества;

6. Документация по проведению торгов Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шоколад» по реализации имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого фонда недвижимости «Шоколад» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»;

7. Формы анкет физического лица, его представителя и юридического лица в количестве 4 документов;

8. Извещение о проведении торгов.

Организатором проведения торгов является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шоколад».

Дата и время начала приема заявок: «12» марта 2021 года 12:00 часов (по московскому времени).

¹ URL: // https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=348375

² URL: // https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=348375

Дата и время окончания приема заявок: «13» апреля 2021 года 12:00 часов (по московскому времени).

Определение участников торгов: «14» апреля 2021 года в 16:00 часов (по московскому времени).

Место и время проведения торгов: электронная площадка www.lot-online.ru «15» апреля 2021 в 12:00 часов (по московскому времени).

Дата подведения итогов торгов: «16» апреля 2021 года. Процедура проведения аукциона в электронной форме считается завершённой со времени подписания протокола об ее итогах.

Обстоятельства дела

09.04.2021 г. – обратился к Организатору торгов по указанному в Извещении о проведении торгов электронному адресу () с целью проведения осмотра объектов, в отношении которых проводится электронный аукцион, а также с целью ознакомления с документацией, свидетельствующей о техническом состоянии объекта и его инженерных коммуникаций.

11.04.2021 г. - были запрошены на обозрение следующие документы:

- договор аренды земельного участка;
- сведения о наличии обременений;
- сведения о наличии оценки недвижимого имущества;
- паспорт электрических сетей;
- паспорта трансформаторной подстанции;
- акт технологического присоединения;
- однолинейная схема электроснабжения;
- акт допуска электроустановки;
- договор электроснабжения;
- сведения о фактическом электропотреблении и сведения о проведении энергоаудита;
- схема наружного водоснабжения с границами ЭО и БП;
- паспорта узла ввода, сетей водопровода;
- договор о водоснабжении;
- сведения о фактическом водопотреблении;
- схема водоотведения с границами ЭО и БП;
- протоколы анализа воды;
- сведения о наличии котельной и применяемом топливном режиме;
- сведения о договорном и фактическом объеме потребления газа
- схема наружного газоснабжения;
- документы по регистрации и лицензированию ОПО;
- материалы по охране окружающей среды (проект);
- программа производственного экологического контроля;
- сведения о системе вентиляции и кондиционирования;
- сведения о наличии телефонии и интернета;
- Технический паспорт здания;
- Акты внеочередных и сезонных осмотров;
- Материалы обследования по разрушению здания;
- Предписания органов государственной власти;
- сведения о проведении экспертиз и наличии результатов обследования состояния кровли, состояния несущих конструкций, перекрытий, фундамента;
- сведения о наличии охранной системы.

11.04.2021 г. – с электронного адреса поступил ответ на обращение согласно содержанию которого для предоставления запрошенных документов на обозрение необходимо предоставить согласие на обработку персональных данных, анкету контрагента, а также соглашение о конфиденциальности и неразглашении информации.

При этом, обращаем внимание, что стороной Соглашения о конфиденциальности и неразглашении информации является ПАО Банк ТРАСТ. Правовой статус в отношении электронного аукциона или объектов недвижимого имущества, являющихся предметом рассматриваемого электронного аукциона, ПАО Банк ТРАСТ не определен аукционной документацией или иными правоустанавливающими документами. ПАО Банк ТРАСТ не является стороной по сделке, выгодоприобретелем, залогодержателем или иным хозяйствующим субъектом, чьи интересы или законные права затрагиваются условиями следки по отчуждению нежилого здания или права аренды земельного участка под жилым зданием.

12.04.2021 г. – на адрес электронной почты Организатора торгов, указанный в Извещении о проведении торгов, направлены электронные образы следующих документов с просьбой

пояснить предмет Соглашения о конфиденциальности и неразглашении информации и правовое значение данного документа для участия в электронном аукционе:

- согласие на обработку персональных данных;
- анкета физического лица (по форме, размещенной на электронной площадке);
- обращение о предоставлении информации.

13.04.2021 г. – получено сообщение с указанием времени для проведения осмотра объектов.

13.04.2021 г. - направлен повторный запрос о предоставлении поименованных выше документов и сведений с просьбой предоставить их при проведении осмотра.

13.04.2021 г. – проведен осмотр нежилого здания, кадастровый номер 52:18:0060109:77, по адресу г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д 124, и земельного участка кадастровый номер: 52:18:060109:10, по адресу г. Нижний Новгород, ул. Белинского, вл. 124. **При проведении осмотра запрошенные документы и сведения не представлены.**

Таким образом, организатором торгов не были предоставлены документы и сведения о качестве недвижимого имущества – а именно, сведения о техническом состоянии объекта и инженерных сетей, а также не были предоставлены правоустанавливающие документы на земельный участок – а именно, Договор аренды земельного участка. к участию в торгах допущен не был.

15.04.2021 г. – Организатором торгов размещен Протокол о признании электронного аукциона несостоявшимся РАД-253143. Согласно содержанию Протокола, Организатор торгов вправе заключить договор с единственным участником по предмету торгов по предложенной цене продажи в сроки, предусмотренные документацией. Единственным участником торгов является Общество с ограниченной ответственностью «МТВ 21», ОГРН: 1172130015870.

Ст. 549 ГК РФ определено, что по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Согласно ст. 447 ГК РФ, договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. (ч. 1 ст. 448 ГК РФ).

В Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности. (ст. 8 Конституции РФ).

В соответствии со ст. 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений (далее для целей данного раздела - процедуры определения поставщика, процедуры) запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе координация организаторами или заказчиками процедур определения поставщика деятельности их участников, создание участнику (участникам) преимущественных условий участия, нарушение порядка определения победителя, участие организаторов и (или) заказчиков, их работников в процедурах определения поставщика.

Согласно правовой позиции Верховного суд РФ, выраженной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) (ред. от 26.12.2018), недобросовестность конкретного участника в условиях недоказанности сговора с организатором или другим участником торгов сама по себе не является основанием для признания их недействительными. Вместе с тем, когда в результате таких действий для независимых участников отсутствует возможность провести состязание относительно цены имущества, нивелируется смысл торгов, которые теряют свою суть (определение победителя на конкурентной основе), что свидетельствует об их недействительности (п. 1 ст. 449 ГК РФ). (п. 25 Обзора).

полагает, что непредоставление перечисленных выше документов, свидетельствующих о техническом состоянии лотов, состоянии инженерных коммуникаций, не позволяют участникам электронного аукциона в отсутствие экспертного заключения об определении состояния объектов капитального строительства и их рыночной стоимости достоверно определить характеристики предмета сделки. Отсутствие сведений о техническом состоянии предметов электронного аукциона и состоянии инженерных коммуникаций вводит

участников электронного аукциона в заблуждение относительно предмета сделки и нарушает равенство участников электронного аукциона в правах на участие и получение сведений о предмете аукциона от организатора.

Обстоятельства, подтверждающие наличие законных прав и интересов Кретьова Д.И. в сделке

предприняты конклюдентные действия, подтверждающие намерение в участии в электронном аукционе, а именно:

- заявителем осуществлена регистрация на электронной площадке Российский Аукционный Дом в качестве пользователя под номером 119367;

- заявителем осуществлен осмотр объектов, составляющих предмет электронного аукциона, и предприняты все зависящие от него меры по получению достоверной информации о техническом состоянии объектов (качестве недвижимого имущества).

Таким образом, в связи с действиями организатора торгов, выразившихся в непредоставлении документов и сведений, был ограничен в своих правах на свободу торговли и конкуренции на товарном рынке.

На основании выше изложенного руководствуясь п. 2 ч. 2 ст. 39, ст. 44 и ч. 1 ст. 52 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», п. 1 ст. 11 ГК РФ,

ПРОШУ:

1. Провести проверку действий Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шоколад» по организации электронного аукциона с целью заключения договора купли-продажи объектов нежилое здание, кадастровый номер 52:18:0060109:77, этажность: 9, в том числе подземных 1, общей площадью 25 222 кв.м, адрес (местонахождение): Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Белинского, д 124, а также заключения соглашения об уступке права аренды земельного участка, кадастровый номер: 52:18:060109:10, общей площадью 5470,0 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, вл. 124, на электронной площадке www.lot-online.ru;

2. Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шоколад» устранить нарушения антимонопольного законодательства:

2.1. Предоставить документы и сведения о техническом состоянии лотов с целью установления качества недвижимого имущества;

2.2. Провести электронный аукцион после ознакомления заинтересованных лиц с документами и сведениями о техническом состоянии лотов.

Приложения:

1. Паспорт гражданина

2. Электронная переписка с организатором торгов по адресу электронной почты _____ страниц – копия;

3. Соглашение о конфиденциальности и неразглашении информации – оригинал;

4. Сведения о регистрации на электронной площадке Российский Аукционный Дом – копия.