

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Республике Башкортостан
450008, РБ, г.Уфа, ул. Пушкина, д.95

Заявитель:

E-mail: murano123@mail.ru

Тел.

Ответчик: ТУ Росимущество по РБ
г. Уфа Аксакова 62

E-mail: tu02@rosim.ru

Третье лицо:

УФССП по РБ г. Уфа ул. Цюрупы 95

E-mail: Ufssprb@r02fssprus.ru

Кировский РО СП г.Уфы УФССП России по
Республике Башкортостан

E-mail: osp03@r02.fssprus.ru

ООО «РТС-Тендер»

г. Москва, наб. Тараса Шевченко, д.23а, эт.25, пом.1

E-mail: ko@rts-tender.ru

23 03 5190

20

Жалоба на действия организатора торгов ТУ Росимущества при проведении и организации торгов в порядке ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции»

ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в соответствии со ст. 87 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ, «Об исполнительном производстве» опубликовало информационное сообщение по продаже арестованного имущества в электронной форме на электронной торговой площадке «РТС – ТЕНДЕР» о приеме заявок на участие на публичных повторных торгах по продаже арестованного имущества – ЛОТ № 8: доля в праве ½ в нежилом помещении площадью 719.7 м2 .адрес РБ г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева д.137. Кадастровый номер 02:55:010710:4216. Собственник- ½ доли в праве, ½ доли в праве. Основание для реализации-исполнительный лист Кировского районного суда г Уфы от 10.01.2018. Начальная сумма 16 865700 руб. Сумма задатка 8 432 850 руб. шаг аукциона 168 657 руб.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе -14 февраля 2020 в 8.00 по московскому времени.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе-11 марта в 18 ч по московскому времени.

Дата время и место проведения торгов-16.03.2020 в 06.00 по московскому времени в сети Интернет по адресу <https://www.rts-tender.ru>

В соответствии с ч. 3 ст. 87 ФЗ от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация недвижимого имущества должника, имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

В ч.3 ст.40 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» также прямо установлено, что при осуществлении специализированной организацией отдельных функций по определению поставщика (подрядчика, исполнителя) права и обязанности возникают у заказчика. Такие положения ранее содержались в ч.3 ст.6 Закона о размещении заказов.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 432, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) является федеральным органом исполнительной власти,

осуществляющим функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений.

Исходя из положений пункта 1.2 Порядка взаимодействия Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденного приказом Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 25.07.2008 N 347/149, **реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество и привлекаемые им физические и юридические лица.**

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 432, Росимущество является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений.

Согласно пункту 5.5 Положения Росимущество организует в установленном порядке реализацию, выступает продавцом имущества (в том числе имущественных прав), арестованного во исполнение судебных решений.

В силу пункта 5.1. Положения Росимущество в установленном законодательством Российской Федерации порядке размещает заказы и заключает государственные контракты, а также иные гражданско-правовые договоры на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг, на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ для государственных нужд, а также для обеспечения нужд Агентства.

Ознакомившись с информационным сообщением, я решила подать заявку на лот №8, оплатила задаток в размере 8 432 850 рублей, подала заявку, к участию в торгах была допущена. В связи с тем, что информация об устаревшем отчете об оценке от 21 августа 2018 стала мне известна в ходе торгов, я приняла решение прекратить торги, так как впоследствии по иску любого заинтересованного лица торги могли быть оспорены и признаны недействительными.

В соответствии со ст.85 Федерального закона от 02.10.2007 N229-ФЗ "Об исполнительном производстве" оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации (ч.1).

Судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня обнаружения имущества должника привлечь оценщика для оценки:

- 1) недвижимого имущества;
- 2) ценных бумаг, не обращающихся на организованных торгах (за исключением инвестиционных паев открытых и интервальных паевых инвестиционных фондов);
- 3) имущественных прав (за исключением дебиторской задолженности, не реализуемой на торгах);
- 4) драгоценных металлов и драгоценных камней, изделий из них, а также лома таких изделий, за исключением драгоценных металлов, находящихся на счетах либо во вкладах в банках или иных кредитных организациях;
- 5) коллекционных денежных знаков в рублях и иностранной валюте;
- 6) предметов, имеющих историческую или художественную ценность;
- 7) вещи, стоимость которой по предварительной оценке превышает тридцать тысяч рублей (ч.2).

Если судебный пристав-исполнитель обязан привлечь оценщика для оценки отдельной вещи или имущественного права, то судебный пристав-исполнитель:

- 1) в акте (описи имущества) указывает примерную стоимость вещи или имущественного права и делает отметку о предварительном характере оценки;
- 2) назначает специалиста из числа отобранных в установленном порядке оценщиков;
- 3) выносит постановление об оценке вещи или имущественного права не позднее трех дней со дня получения отчета оценщика. Стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, является обязательной для судебного пристава-исполнителя при вынесении указанного постановления, но может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке;
- 4) направляет сторонам копию заключения оценщика по результатам отчета об оценке не позднее трех дней со дня его получения (ч.4).

Требования к проведению рыночной оценки установлены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В силу ст. 3 названного Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ для целей указанного Закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Достоверность отчета об оценке определяется выполнением его в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации и федеральными стандартами оценки.

Пунктом 18 ФСО №1 определено, что оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

В силу пункта 19 ФСО №1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В производстве судебного пристава-исполнителя Кировского РОСП УФССП России по РБ находится исполнительное производство (взыскатель _____, должник _____, предмет исполнения: задолженность в размере 9000000 руб. проценты по договору займа 850 000 рублей неустойка 80 000 руб. расходы по уплате госпошлины 20 000 руб.)

Постановлением о принятии результатов оценки (отчет от 21 августа 2018 г) приняты результаты оценки принадлежащей должнику арестованного имущества ½ доли в нежилом помещении по адресу: г. Уфа, ул. Менделеева, д.137.

В соответствии с ч. 2 ст. 11 приведенного Закона, отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете. В отчете должны быть указаны: дата составления и порядковый номер отчета; основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков; цель оценки; точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая

стоимость данного объекта оценки; стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата; дата определения стоимости объекта оценки; перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Из содержания статьи 12 Закона следует, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Кроме того, по смыслу статей 85 и 87 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве», а также статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", согласно которой итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка имущества должника должна быть актуальной при передаче судебным приставом-исполнителем имущества на торги, и если шестимесячный срок действия оценки истекает после объявления публичной оферты (дата размещения информационного сообщения в печатном издании), представленной при проведении первых торгов, необходимости проведения повторной оценки не имеется.

Согласно части 8 статьи 85 Федерального закона "Об исполнительном производстве" в случае истечения срока, в течение которого рыночная стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть рекомендована для совершения сделки, в течение одного месяца со дня истечения указанного срока проводится повторная оценка имущества должника.

Как следует из материалов исполнительного производства и публикации о первых торгах, размещенных на сайте, оценка произведена на дату 21.08.2018г., дата размещения публикации на сайте 9 апреля 2019, то есть шестимесячный срок действия оценки истек 21 февраля 2019г., за 1.5 месяца до объявления публичной оферты. Повторная оценка приставом по истечении 6 месячного срока, как установлено законом не проводилась.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки устанавливает статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а критерии оценки имущества закреплены в Федеральном стандарте оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденных приказом от 20.07.2007 N256 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, которые должны использоваться оценщиком.

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права и законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», ст. 85.87 ФЗ «Об исполнительном производстве», ст. 448 ГК РФ, ст. 12 135 ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Прошу Вас:

1. Принять к рассмотрению настоящую жалобу.

2. Признать данную жалобу обоснованной, так как начальная цена продажи имущества –доля в праве $\frac{1}{2}$ в нежилом помещении площадью 719.7 м2 по адресу: Уфа ул. Менделеева 137 определена в соответствии с отчетами, которые являются устаревшими, то есть не содержат достоверной информации о цене объекта, выставленного на продажу.
3. Выдать предписание ТУ Росимуществу об аннулировании электронных торгов от 16 марта 2020г.
4. Истребовать у ТУ Росимущества архивное дело по торгам, в том числе протоколы от 13 мая 2019г.
5. Истребовать у УФССП по РБ материалы исполнительного производства, в том числе отчет об оценке объекта от 21.08.2018г.

Приложение:

Протокол № U28006 - 1

Копия заявки по лоту № 8

Распечатка информационного сообщения о торгах по лоту №8

23.03.2020