

ЖАЛОБА

30.01.2024г. МТУ Росимуществва в Хабаровском крае и ЕАО (далее - Организатор торгов) в сети интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу torgi.gov опубликовано извещение № 21000029830000000935 о проведении открытого аукциона, по реализации имущества должников.

Согласно сообщению о проведении торгов МТУ Росимуществва в Хабаровском крае и ЕАО (далее - Организатор торгов) сообщило о проведении публичных торгов в форме аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене имущества) по продаже арестованного имущества, проводимых на электронной торговой площадке АО «Сбербанк АСТ».

На торги предоставлен Лот № 8:

Офисное здание площадью 1499 кв.м., кадастровый номер 27:22:0040604:447 и земельный участок площадью 1489 кв.м, кадастровый номер 27:22:0040604:453. Расположены по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре

ул. Советская, д.41. Собственник – ООО «Конструкция». Регистрационный номер 4/А. Обременение – договор залога. Начальная цена – 22 763 200 руб. (НДС не облагается). Задаток – 1 138 160 руб. Шаг – 227 632 руб. (ОСП по Комсомольскому р-ну – 89249265023 Милованова СВ) Должник ООО «Конструкция» (Далее Лот № 8)

При проведении аукциона были допущены следующие нарушения, которые повлияли на результаты торгов и являются основанием для признания торгов недействительными. К ним относятся:

1. Отсутствие публикации о проводимом аукционе по продаже заложенного недвижимого имущества в периодическом печатном издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и информации о внесенных изменениях в аукционную документацию.

В соответствии с п. 2.6 Соглашения ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии 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», извещение о проведении торгов должно быть опубликовано Росимуществом (его территориальным органом, специализированной организацией) в печатных средствах массовой информации, распространяемых, в том числе, по месту нахождения реализуемого имущества, и размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov в сети "Интернет" не менее чем за тридцать дней до даты проведения торгов.

То есть первоисточником содержащим сведения о предстоящих торгах в частности извещения, является сайт torgi.gov, а так как данное имущество является залоговым, то публикация в официальных региональных СМИ обязательна.

Согласно части 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве специализированная организация, привлекаемая в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, обязана размещать информацию об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

Таким образом, в рамках исполнительного производства извещение о проведении торгов по реализации имущества, не обремененного налогом, подлежит размещению на Официальном сайте, публикация его в других источниках информации не требуется. Информация об имуществе, реализуемом на данных торгах, должна быть размещена в печатных средствах массовой информации. При этом законодательством Российской Федерации не определено печатное издание в качестве официального издания

осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных Законом об исполнительном производстве.

Выбор периодического печатного издания для размещения информации об имуществе, реализуемом на торгах, должен определяться характером имущества, кругом объективно заинтересованных в нем лиц, тиражом и способом распространения периодического издания.

Согласно части 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) организатор публичных торгов по реализации заложенного имущества извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.01.2013 № 66 утверждены Правила направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее — Правила).

В соответствии с положениями Правил информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на Официальном сайте, а также публикуется в периодическом печатном издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Таким образом, извещение о проведении торгов по реализации заложенного имущества подлежит обязательному размещению на Официальном сайте и в периодическом печатном издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Я полагаю, что публикации извещения о проводимых торгах в отношении лота № 8 и информация о внесении изменений в аукционную документацию в официальных региональных СМИ не было, так как я не нашла такого извещения о продаже лота № 8, что является нарушением законодательства.

Неразмещение извещения о проведении торгов на Официальном сайте, а также в установленных нормативными правовыми актами случаях в средствах массовой информации по месту нахождения имущества является нарушением порядка проведения торгов, а также статей 15 и 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135—ФЗ «О защите конкуренции».

При этом обращаем внимание, что согласно информационному письму Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 22.12.05 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах является достаточным основанием для признания их недействительными.

2. Внесение изменений в аукционную документацию без продления срока принятия заявок на участие в аукционе

14.02.2024г. Организатором торгов были внесены изменения в аукционную документацию, при этом срок подачи заявок не был продлен. Согласно информации, имеющейся на сайте torgi.gov, причина внесения изменений — решение организатора торгов.

Изменения были внесены в части срока заключения договора купли-продажи:

Не допускается заключение договора по результатам торгов ранее чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети «Интернет», ранее чем через десять дней со дня такого размещения. (ст.89 ФЗ №229)

Для меня данное изменение было существенным и повлияло на принятие решения об участии в данном аукционе, так как в первоначально указанные сроки подписания договора купли-продажи я не могла прибыть в г. Хабаровск для подписания данного договора.

При этом, условие о том, что победитель торгов должен перечислить денежные средства в течение 5-ти дней со дня проведения торгов, то есть до 4 марта 2024г. включительно, а договор подписывает не ранее, чем через 10 дней со дня подписания протокола или размещения его на сайте в сети «Интернет»,

Протокол размещен 28.02.2024г. а значит договор купли-продажи может быть заключен после 09 марта 2024г. и далее без ограничения по сроку его заключения.

Таким образом, денежные средства победитель аукциона должен перечислять без договора. При этом статья 2 проекта договора не содержит указания, что перечисленная оплата до момента подписания данного договора наряду с задатком засчитывается в счет оплаты имущества, являющегося предметом настоящего договора, хотя условие о цене является существенным условием договора купли-продажи.

Статья 5 проекта договора устанавливает порядок расторжения договора и ответственность в случае неоплаты имущества, несмотря на то, что если победитель аукциона не оплатил имущество, то соответственно он и не будет подписывать этот противоречивый договор и условие это не вступит в законную силу.

Измененные 14.02.2024г. сроки заключения договора меня не устроили, так как мне не хватило времени решить вопрос с кредитной организацией о предоставлении займа для приобретения лота № 8, так как до окончания срока приема заявок 22.02.2024г. оставалось менее 6 (шести) рабочих дней.

Согласно п. 2 ст. 448 ГК РФ, извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Оценка соблюдения срока подачи заявок на участие в торгах должна производиться исходя из цели его установления, направленной, в том числе, на защиту конкуренции, и с учетом того, что данный срок является гарантией участия в аукционе всех желающих, обеспечиваемой организатором торгов в качестве публичной обязанности в соответствии с законодательством.

Соблюдение правил проведения торгов в указанной части призвано обеспечить возможность совершения потенциальным участником аукциона, как действий по подаче заявки, так и необходимых действий, предшествующих подаче заявки и сопутствующих ей, ввиду чего такой срок должен неукоснительно соблюдаться.

Цель проведения торгов - обеспечение конкуренции покупателей и получения наибольшей цены за продаваемое арестованное имущество. Не возможность участников подать заявку в связи с уменьшением срока принятия заявок, повлияли на результаты торгов, тем самым создав препятствия реализации целей и задач проведения торгов и аукционов по реализации имущества по наибольшей цене, и подлежат отмене.

3. Аукционная документация не содержит актуальную информацию об обременениях

В аукционной документации содержатся недостоверные сведения, именно:

- отсутствует полная информация об обременениях продаваемого имущества – лота № 8

- содержится недостоверная информация, так как в аукционной документации указано «Для ознакомления с более актуальной информацией по обременениям на недвижимое имущество потенциальный покупатель может самостоятельно запросить в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии Выписку из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости».

Недостоверность заключается в том, что только собственник или уполномоченный орган может запросить такую информацию в Управление Росреестра по Хабаровскому краю и ЕАО. Другие лица не имеют права на получение подобной информации. Данная норма была введена п. 1.1. ст. 6 Федерального закон «О государственной регистрации недвижимости»

13.07.2015 № 218-ФЗ согласно которой сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, размещаются на официальном сайте, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом; сведений о правообладателях объектов недвижимости, в том числе их персональных данных. Состав сведений, подлежащих размещению на официальном сайте в соответствии с настоящей частью, и порядок их размещения устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Приказом Росреестра от 30.08.2021 № П/0375 «Об установлении состава сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежащих размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», и порядка их размещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66402) установлен состав сведений, находящихся в открытом доступе. К нему не относятся сведения об обременениях объекта недвижимого имущества, поэтому информация размещенная на сайте является недостоверной.

Я, _____ являюсь собственником смежного земельного участка с кадастровым номером 27: _____ и потому имела интерес к участию в аукционе, но была лишена такой возможности в связи с внесением изменений в аукционную документацию и не продление срока принятия заявок на участие, а так же в связи с наличием в аукционной документации недостоверной и противоречивой информации, условий, которые противоречат действующему законодательству.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», прошу признать жалобу _____ обоснованной и обязать Организатора торгов провести новый аукцион по продаже лота № 8 в соответствии с требованиями действующего законодательства.
