

ЖАЛОБА НА НАРУШЕНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ТОРГОВ

10 ноября 2023г. из объявления на сайте ЦИАН (скриншот объявления прилагаю) мне стало известно, что в отношении ряда помещений в здании по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.50, проводятся торги.

Из объявления на официальном ресурсе ГИС Торги на странице по адресу: <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/23000007130000000454> (распечатку прилагаю), мне стало известно, что ООО «АКТАРУС» (специализированная организация) от имени

ТУ Росимущества в городе Москве (инициатор торгов) проводит торги в форме электронного аукциона в отношении объекта, поименованного «Нежилое помещение по адресу: г. Москва, Южное Тушино, ул. Свободы, д. 50, пом. 4П, к.н. 77:08:0003001:10297, пл. 794,8 кв.м» (распечатку Извещения №23000007130000000454 о торгах и файлов с документами извещения «Документы испр.pdf» и «Документы к извещению.rar» прилагаю).

Оператор электронной торговой площадки: Электронная торговая площадка - универсальная торговая площадка «Сбербанк АСТ» (далее - ЭТП «Сбербанк АСТ», ЭТП).

Поскольку документация аукциона не содержит никаких сведений об объекте торгов, кроме площади и адреса, исходя из необходимости принять информированное разумное решение относительно покупки мною объекта торгов, я обратился к организатору торгов ООО «АКТАРУС» посредством электронной почты по e-mail info@aktarus.info, указанному в Извещении и на официальных сайтах, с просьбой предоставить возможность осмотреть объект торгов. Организатор торгов ответным письмом отказал мне в осмотре.

На поданную аналогичным образом просьбу предоставить мне документацию об объекте торгов, организатор торгов также ответил письменным отказом.

По указанному в извещении телефону мне сообщили, что осмотр невозможен, а документы – только те, что опубликованы с извещением.

Распечатку моей переписки с ООО «АКТАРУС», включая отказы в осмотре и предоставлении документов, прилагаю.

Отказ организатора торгов в предоставлении сведений об объекте торгов является незаконным, нарушающим требования п.2 ст.448 ГК РФ о предоставлении информации о предмете торгов, в связи со следующим:

1. Описание объекта торгов является недостоверным.

Так, в Извещении объект торгов поименован «нежилым помещением», в то время как согласно выписке из ЕГРН объект торгов является «нежилыми помещениями», расположенными в 5 уровнях.

2. Информация, в предоставлении которой отказал организатор торгов, имеет существенное значение.

Так, объект торгов является частью здания по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.50.

Здание имеет площадь 3106,7 кв.м (распечатка с официального сайта Росреестра прилагается) и состоит из более чем 200 обособленных помещений (пересчитал по окнам).

Объект торгов имеет площадь 780 кв.м, состоит, исходя из доли площади объекта в здании, из примерно 50 помещений, расположенных, согласно выписке из ЕГРН, в 5 уровнях.

Располагая лишь общей площадью объекта торгов, невозможно установить месторасположение объекта торгов внутри здания, понять, какие именно по назначению помещения вошли в состав объекта торгов. Например, объект торгов может полностью состоять из помещений технического назначения (щитовые, техподполье и т.п.), площадь которых в здании составляет свыше 800 кв.м.

Не предоставив ни возможности осмотра, ни техдокументации, организатор торгов допустил дискриминацию добросовестных претендентов относительно инсайдеров, обладающих сведениями о действительном составе объекта торгов и о его физическом и

юридическом состоянии, сократил круг претендентов, ограничив тем самым конкуренцию.

2.1. Нарушения порядка информирования со стороны Организатора торгов являются умышленными.

Так, согласно п.4.2. "Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество" (утв. Росимуществом 11.04.2014) (далее – Рекомендации), передача Росимуществу, территориальному управлению Росимущества (специализированной организации) имущества должника (в случае невозможности передачи в натуре - правоустанавливающие и подтверждающие право документы) для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи. К акту приема-передачи в случае передачи на реализацию соответствующего вида имущества прилагаются документы, предусмотренные частями 8 - 10 статьи 89 ФЗ N 229-ФЗ.

24.10.2023г. судебный пристав-исполнитель (далее - СПИ) Буныгина Наталья Анатольевна и представитель Организатора торгов ООО «АКТАРУС» подписывают акт передачи арестованного имущества на торги.

Исходя из изложенного, Организатор торгов получил, наряду с прочим, документы технического учета в отношении объекта торгов.

В случае утраты указанных документов, Организатор торгов не лишен возможности в любой момент запросить утраченные документы у СПИ.

Обязанность СПИ предоставить Организатору торгов документы вытекает из п.2.1. СОГЛАШЕНИЯ от 30 апреля 2015 года 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 (далее – Соглашение о реализации), согласно которому до вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию судебный пристав-исполнитель обеспечивает сбор и подготовку необходимого пакета правоустанавливающих документов и подтверждающих право документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации для отдельных видов имущества, и необходимых для последующей регистрации права собственности.

Согласно п.2.3. Соглашения, передача Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации) арестованного имущества (в случае невозможности передачи арестованного имущества в натуре, когда такое имущество передано судебным приставом-исполнителем под охрану или на хранение должнику либо иному лицу согласно акту о наложении ареста - правоустанавливающих и подтверждающих право документов) для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи (далее - Акт передачи) с приложением оригиналов (а в случае их отсутствия - дубликатов, заверенных копий) правоустанавливающих и подтверждающих право документов и заверенных копий процессуальных документов. К Акту передачи в случае передачи на реализацию соответствующего вида имущества прилагаются документы, предусмотренные ч. ч. 8 - 10 ст. 89 Федерального закона от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" в том числе надлежащим образом оформленные документы, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", необходимые для последующей регистрации права собственности.

Помимо этого, инициатор торгов является органом государственной власти и имеет возможность затребовать и предоставить претендентам любые необходимые документы об объекте торгов в ЕГРН (право собственности зарегистрировано в 2008г., следовательно, при регистрации права предоставлялись документы технического учета на объект).

Кроме того, согласно ст.224 ГК РФ, передача вещи – это вручение вещи или товаросопроводительных документов.

Согласно п.1 ст. 224 ГК РФ, вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

Подписав акт передачи арестованного имущества на торги, Организатор торгов тем самым подтвердил факт вручения ему объекта торгов и не имеет права уклоняться от предоставления объекта торгов претендентам для осмотра.

3. Действия инициатора и организатора торгов дискриминируют разумного и осмотрительного аутсайдера, предоставляют незаконное несправедливое преимущество информированному инсайдеру.

Условием для участия в торгах является подписание Заявки на участие в торгах по форме Организатора торгов.

При этом, Организатор торгов указывает: «Данная форма заявки утверждена Организатором торгов и не подлежит изменению».

Подписав заявку, претендент должен подтвердить, что якобы «изучил предмет торгов» а также согласиться с тем, что «реализованное на торгах имущество, бывшее в эксплуатации, может иметь скрытые дефекты, не подлежит возврату и обмену, ТУ Росимущества в городе Москве и Организатор торгов не несут ответственности за качество проданного имущества.»

Согласно п.3.6. проекта договора купли-продажи, Организатор торгов полностью освобождает себя от ответственности за передачу купленного имущества и за его сохранность.

Учитывая изложенный выше отказ в предоставлении документации и в осмотре объекта торгов, навязывание указанных условий является со стороны Организатора торгов недобросовестным поведением и классическим злоупотреблением правом.

Возлагая на неинформированного аутсайдера необоснованные юридические риски, Организатор торгов исключает участие в торгах для любого разумного и осмотрительного претендента.

Кроме того, инсайдер, имеющий информацию об объекте торгов (состав, площадь и назначение помещений, составляющих объект торгов, их месторасположение внутри здания, их физическое состояние, наличие обременений и пр.), имеет необоснованное преимущество перед неинформированными претендентами.

Инсайдерами в данном случае являются как лица, получившие указанную информацию неправоммерно, так и лица, правоммерно владеющие указанной информацией, например, иные собственники помещений в здании по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.50, ЧОП, осуществляющий охрану объекта, управляющая организация здания, работники указанных лиц и пр.

Заявитель не относится к перечисленным выше лицам, является аутсайдером, в связи с чем отказ Организатора торгов в предоставлении заявителю сведений об объекте торгов нарушает права заявителя, дискриминирует его относительно инсайдеров, не позволяет

заявителю принять разумное обоснованное решение относительно покупки объекта торгов,

Нарушая требования к предоставлению информации, искажая информацию, не предоставляя информацию, Организатор торгов недобросовестно сократил круг претендентов, ограничив тем самым конкуренцию.

Исходя из изложенного, на основании п.2 ст.448 ГК РФ, ст.18.1. Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ,

ПРОШУ:

1. Приостановить торги в отношении объекта «Нежилое помещение по адресу: г. Москва, Южное Тушино, ул. Свободы, д. 50, пом. 4П, к.н. 77:08:0003001:10297, пл. 794,8 кв.м» (Извещение о проведении торгов № 23000007130000000454, дата публикации 30.10.2023) до рассмотрения настоящей жалобы по существу.

2. Признать незаконным отказ организатора торгов ООО «АКТАРУС» в предоставлении технических и правоустанавливающих документов в отношении объекта торгов.

3. Признать незаконным отказ организатора торгов ООО «АКТАРУС» в осмотре объекта торгов.

4. Дать предписание ООО «АКТАРУС» устранить допущенные нарушения.