

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«РеалКонтекст»

Исх. № 23000003190000001152

Дата: 20.05.2024

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МОСКВЕ

ООО "ТЕЗАУРУС"

ТУ РОСИМУШЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ

АО "ЭТС" (ЭТП «ФАБРИКАНТ»)

ЖАЛОБА НА ДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ

Извещение: №23000003190000001152, лот №1.

Предмет торгов: здание нежилое по адресу г. Москва, ул. Никитинская, д.10А, к/н 77:03:0005003:7975, площадью 5741,6 кв.м

Начальная продажная цена: 373 879 470,00 руб.

Доводы жалобы:

На сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение №23000003190000001152, лот №1 по продаже с торгов арестованного имущества должника, а именно: здание нежилое пл. 5741,6 кв.м. по адресу г.Москва, ул.Никитинская, д.10А, к/н 77:03:0005003:7975.

Согласно аукционной документации, а именно, выписки из ЕГРН от 26.01.2024 № КУВИ-001/2024-25908670, имущество находится в залоге у ПАО «Промсвязьбанк». Обращение взыскание производится в пользу ИФНС № 19 г. Москвы, лица, не являющегося залогодержателем. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество установлен пунктом 68 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 и гл. 8 Методических рекомендаций по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество от 08.12.2015 № 0014/14, утвержденных ФССП России.

Основным требованием при обращении взыскания на имущество рассматриваемой категории является наличие судебного акта об обращении взыскания на заложенное имущество в пользу лица, не являющегося залогодержателем. Аукционная документация не содержит данного судебного акта.

Также, в нарушение требований вышеуказанных нормативно-правовых актов, извещение о реализации имущества данной категории, процессуальные документы судебного пристава-исполнителя и аукционная документация не содержат подробную информацию о нахождении имущества в залоге у третьего лица, об остатке задолженности и т.п.

В соответствии с требованиями п. 1.3 совместного письма ФССП и ФАУГИ от 05.07.2017 №00145/17/61359-ДА/ДП-12/26251 при передаче на реализацию отдельно стоящего здания, в случае если земельный участок не принадлежит должнику, дополнительно **предоставляется документ, удостоверяющий право пользования земельным участком.**

Кроме того, согласно выписки из ЕГРН на объект недвижимости установлено обременение в виде долгосрочной аренды. Однако, в аукционной документации отсутствует копия договора аренды, в извещении не указаны подробные условия договора аренды.

Требования, предъявляемые к документам при передаче имущества на торги, установлены ст. 89 ФЗ «Об исполнительном производстве», п. 1 совместного письма ФССП и ФАУГИ от 05.07.2017 №00145/17/61359-ДА/ДП-12/26251, п. 2.1 Соглашения ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015.

Проверка документов на соответствие установленным требованиям возложена на территориальное управление Росимущества (профильный отдел).

Порядок запроса недостающей информации (документов) предусмотрен п. 5.4.1 Соглашения о взаимодействии. При несоответствии уведомления о готовности к реализации и входящих в его состав документов территориальное подразделение Росимущества возвращает уведомление в территориальное подразделение ФССП России для устранения недостатков.

При осуществлении своей деятельности должностные лица ФССП России, Росимущества и организатора торгов не вправе нарушать требования, регламентирующие обращение взыскания на имущество должника.

Таким образом, при реализации данного имущества не соблюдены требования законодательства Российской Федерации и иных нормативно-правовых актов.

16.05.2024 в целях принятия решения об участии в аукционе, в том числе и предельного потолка инвестиционно-привлекательной цены для заявителя, а также оценке возможных рисков, связанных с признанием торгов недействительными ввиду нарушения организатором торгов либо судебным приставом-исполнителем требований законодательства РФ заявителем **был направлен запрос организатору торгов.**

16.05.2024 организатором торгов предоставлено разъяснение, согласно которому вся имеющаяся информация размещена, иной информации он не располагает. Информация о принятых мерах не содержится.

Отсутствие документации (подлежащей размещению) на сайте <https://torgi.gov.ru> и отказ организатора торгов предоставлять/запрашивать сведения в установленном порядке у судебного пристава-исполнителя возможно свидетельствует о его заинтересованности к сокращению потенциальных участников путем ограничения/сокрытия информации об арестованном имуществе.

Не предоставление подробной информации об объекте, подлежащем реализации с торгов, является основанием для их обжалования в порядке ст. 449 ГК РФ. Данная позиция подтверждается в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 N 101 "Обзор практики разрешения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства".

Приложение:

- Полномочия лица, подписавшего жалобу.
- Запрос к организатору торгов.
- Сканобраз ответа организатора торгов.

На основании изложенного ПРОШУ:

1. Провести внеплановую проверку.
2. Выдать предписание о внесении изменения в закупочную документацию, продлить сроки подачи заявок в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

Генеральный директор
ООО «РеалКонтекст»