

**Руководителю Федеральной
антимонопольной службы**

М.А. Шаскольскому

Адрес: 125993, г. Москва, ул. Садовая-
Кудринская, д. 11, Д-242, ГСП-3;
101000, Москва, ул. Уланский пер., 16 к.1

**Руководителю Управления Федеральной
антимонопольной службы по г. Москве**

Е.А. Соловьевой

Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд,
д. 4, стр.1

копия:

Организатору торгов ООО «ПравоЗащита»

Половинкин В.В.

Взыскатель: ПАО НБ «ТРАСТ»

Адрес: 121151, г. Москва, ул. Мухомовский вал

Московское УФАС
Рег. номер 43369/22
зарегистрирован 22.06.2022



**Должник:
ООО «СПАКС», И/**

ЖАЛОБА

о незаконных действиях организатора торгов ООО «ПравоЗащита» и гражданина Половинкина В.В.

ПАО Национальный Банк «Траст» является организацией со 100% долей участия Центрального Банка Российской Федерации, таким образом все взысканные денежные средства обращаются в бюджет Российской Федерации.

Федеральная антимонопольная служба России и Росимущество России - уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, осуществляющие функции по принятию нормативных правовых актов, являются основными регуляторами в сфере конкурентной политики и торгов.

Таким образом, действия, совершаемые Центральным Банком Российской Федерации, в лице ПАО НБ «Траст», и действия сотрудников ФАС России, Росимущества России должны быть направлены на единый результат: обеспечение сохранности и рентабельности имущества.

На исполнении у судебного пристава-исполнителя МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по Москве Раздаевой Т.М. находится исполнительное производство № 94926/21/77039-ИП от 15.09.2021 г. возбужденное на основании исполнительного документа - исполнительного листа серии ФС № 037793465 от 21.12.2020 Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-66961/19-137-546 от 11.12.2020 г. об обращении взыскания на заложенное по договору залога недвижимого имущества (договор об ипотеке) от 14.02.2007 г. недвижимое имущество должника ООО «СПАКС»:

- **здание**, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 7-я Лазенки, вл. 14, стр. 1 общей площадью **18 321,5 кв.м.**, условный номер 81311 (здание-1),

- **здание**, расположенное по адресу: г. Москва. Ул. 7-я Лазенки, вл. 14, стр. 2, общей площадью **6 202,5 кв. м.**, условный номер 81310 (здание-2),

- **право аренды земельного участка** в габаритах здания-1 площадью **3 162 кв.м.**, являющегося частью земельного участка общей площадью 91 680 кв.м., кадастровый номер 770700150046, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 7-я Лазенки, вл. 14 (право аренды земельного участка 1),

- **право аренды земельного участка** в габаритах здания-2 площадью **1 811 кв.м.**, являющегося частью земельного участка общей площадью 91 680 кв.м., кадастровый номер 770700150046, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 7-я Лазенки вл. 14 (право аренды земельного участка 2).

Установив общую начальную продажную цену заложенного имущества в размере **1 049 472 900 руб.**

В счет погашения задолженности по кредитному договору № 20.2-08/20182 от 30.10.2008 г., кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) №20.2-08/03164 от 21.10.2008 г., кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) № 20.2-07/20076 от 22.06.2007 г. обратиться взыскание на заложенное по договору последующего залога недвижимости от 11.12.2009 г.:

- **здание**, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 7-я Лазенки, вл. 14, стр. 1, общей площадью **18 321,5 кв.м.**, условный номер 81311 (здание-1),

- **здание**, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 7-я Лазенки, вл. 14, стр. 2, общей площадью **6 202,5 кв.м.**, условный номер 81310 (здание-2),

- **право аренды земельного участка**, площадью **91 680 кв.м.**, кадастровый номер 77:07:0015004:6, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 7-я Лазенки, вл. 14 (право аренды земельного участка).

Установив общую начальную продажную цену заложенного имущества в размере **272 503 681,09 руб.** Определить способ реализации публичные торги.

Взыскать с ООО «Спакс» в пользу ПАО НБ «ТРАСТ» расходы по уплате госпошлины в общей сумме 15000 руб.

В отношении заложенного имущества, арестованного в рамках исполнительного производства № 94926/21/77039-ИП судебным приставом-исполнителем МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по Москве вынесено постановление о наложении ареста на имущество должника от 01.10.2021 г. и составлен Акт о наложении ареста (описи имущества) в соответствии с которым судебным приставом-исполнителем арестовано заложенное имущество должника в рамках первого залога по договору об ипотеке от 14.02.2007 г. по стоимости в размере **1 049 472 900 руб.**

05.10.2021 г. судебным приставом-исполнителем МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по Москве в Арбитражный суд г. Москвы направлено заявление о разъяснении положений исполнительного документа, способа и порядка его исполнения, в котором судебный пристав-исполнитель просил суд разъяснить по какой итоговой стоимости необходимо передавать заложенное имущество на торги ввиду имеющего предшествующего и последующего залога.

На основании Определения об отказе в разъяснении решения суда от 22.10.2021 г. по делу № А40-66961/19-137-546 в удовлетворении заявления МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по Москве Арбитражный суд г. Москвы **в разъяснении решения суда отказано.**

05.10.2021 г. должник ООО «СПАКС» обратился в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением об отзыве исполнительного листа, в связи с несогласием установленной судом начальной продажной ценой заложенного имущества.

На основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 22.10.2021 г. по делу № А40-66961/19-137-546 должнику ООО «СПАКС» в удовлетворении заявления об отзыве исполнительного листа по делу № А40-66961/19-137-546 отказано.

12.11.2021 г. судебным приставом-исполнителем МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по Москве в Арбитражный суд г. Москвы направлено заявление об изменении порядка исполнения судебного акта по делу №А40-66961/19-137-546, в котором судебный пристав-исполнитель просил суд определить очередность реализации

имущества путем направления на торги залоговое имущество 1 лотом с установлением продажной стоимости (с учетом предшествующего и последующего залога) в размере 1 112 582 790,55 руб.

На основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 16.12.2021 г. по делу № А40-66961/19-137-546 судом в удовлетворении заявления МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по Москве об изменении порядка исполнения судебного акта **оказано.**

18.03.2022 г. на основании всех определений Арбитражного суда г. Москвы судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги и заявка на торги арестованного имущества в котором установлено, что залоговое имущество подлежит передаче на публичные торги **1 лотом стоимостью 1 049 472 900 руб.** Таким образом, в постановлении о передаче арестованного имущества на торги от 18.03.2022 г. определено сколькими лотам и по какой стоимости должно реализовываться имущество должника на публичных торгах.

Поручением ТУ Росимущества по г. Москве организатором торгов назначено ООО «ПравоЗащита» (125040, г. Москва, Ленинградский пр., д. 32/2, ком. 27).

На основании определения Арбитражного суда г. Москвы от 21.04.2022 г. по делу № А40-68953/22-149-495 судом в удовлетворении ходатайства должника о принятии обеспечительных мер в виде приостановления торгов арестованного имущества - **отказано.**

На основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 25.05.2022 г. по делу № А40-68953/22-149-495 судом в удовлетворении заявления должника о признании незаконным постановления МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по Москве **отказано.**

05.05.2022 г. первые торги по залоговому имуществу должника признаны несостоявшимися, в связи с отсутствием допущенных участников (торги не были обжалованы).

12.05.2022 г. судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15%.

На **31.05.2022 г.** были назначены **повторные торги** (извещение №160522/35304618/01), которые по состоянию на 22.06.2022 не проведены.

Взыскатель ПАО НБ «ТРАСТ» уведомляет о нарушениях и осуществлении незаконных мер специализированной (поверенной) организацией ООО «ПравоЗащита», направленных на отложение и срыв повторных торгов залогового имущества должника ООО «СПАКС» стоимостью 892 051 965 руб.

По информации, полученной на приеме от судебного пристава-исполнителя МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по Москве Раздаевой Т.М. организатор торгов ООО «ПравоЗащита» 25.05.2022 г. предоставил судебному приставу-исполнителю копию заявления гр. Половинкина В.В. без входящего номера регистрации, который в своем заявлении просит УФАС по г. Москве отменить аукцион по извещению №160522/35304618/01 и провести заново торги.

Основанием для отмены повторных торгов в заявлении гр. Половинкин В.В. указывает:

«изучив аукционную документацию пришел к выводу, что организатор торгов самостоятельно в нарушение норм действующего законодательства РФ объединил арестованное (заложенное) имущество должника ООО «СПАКС» в единый лот, что тем самым ограничил конкуренцию для участия в торгах, а также предоставил возможность для дальнейшего обжалования процедуры заинтересованными лицами».

Указанные доводы гр. Половинкина В.В., который не является стороной исполнительного производства и участником торгов (сведения о его участии и внесении им задатка для участия в на 1 торгах – отсутствуют) не находят своего подтверждения по следующим основаниям:

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации.

При проведении первых торгов поверенной организацией ООО «Правозащита» были соблюдены требования законодательства Российской Федерации к порядку проведения торгов на основании решения суда и процессуальных документов, вынесенных в рамках исполнительного производства № 94926/21/77039-ИП, в том

числе постановления о передаче имущества на торги от 18.03.2022, которым имущество должника организатором торгов ООО «ПравоЗащита» было передано на реализацию **1 лотом стоимостью 1 049 472 900 руб.**

Следовательно решение по передаче заложенного имущества должника **1 лотом по стоимости 1 049 472 900 руб.** определено решением и определениями Арбитражного суда г. Москвы, а также процессуальными документами судебного пристава-исполнителя МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по Москве, а не самостоятельно как указывает гр. Половинкин В.В. организатором торгов ООО «ПравоЗащита».

Организатор торгов ООО «ПравоЗащита» руководствуясь Законом об ипотеке, Гражданского кодекса РФ, Законом «Об исполнительном производстве», а также решением Арбитражного суда г. Москвы, на основании которого был выдан исполнительный лист, Определениями Арбитражного суда г. Москвы и процессуальными документами судебного пристава-исполнителя провел законные первые торги без каких-либо нарушений, которые не обжаловались ни одной из сторон исполнительного производства.

Однако 25.05.2022 г. организатор торгов **ООО «ПравоЗащита» противореча судебным актам**, вступившим в законную силу, **своим действиям** по организации первых торгов и **процессуальным документам**, вынесенным в рамках исполнительного производства **согласился с доводами гр. Половинкина В.В.**, что действительно самостоятельно в нарушение норм действующего законодательства РФ объединил арестованное (заложенное) имущество должника ООО «СПАКС» в единый лот и обратился к судебному приставу-исполнителю о необходимости отложения исполнительных действий.

25.05.2022 г. судебным приставом-исполнителем Т.В. Раздаевой вынесено постановление об отложении исполнительных действий и (или) применения мер принудительного исполнения с 25.05.2022 г. по 08.06.2022 г. и соответственно повлекло к отложению повторных торгов, назначенных на 31.05.2022 г.

По итогам завершения отложения исполнительных действий с 25.05.2022 г. по 08.06.2022 г. несмотря на окончание действия постановления об отложении отдельных исполнительных действий от 25.05.2022 г., торги возобновлены только 14.06.2022 г. и назначены **на 20.06.2022 г.**

За 1 (один) день до окончания приема заявок на проведение повторных торгов судебному приставу-исполнителю от организатора торгов ООО «ПравоЗащита» снова поступило заявление от **16.06.2022 г.**, в котором ООО «ПравоЗащита» повторно указывает судебному приставу-исполнителю о необходимости отложения исполнительных действий ввиду поданной 14.06.2022 г. новой жалобой в УФАС по г. Москве тем же гр. Половинкиным В.В., приложив к своему заявлению копию заявления гр. Половинкина В.В. без входящего номера.

16.06.2022 г. судебным приставом-исполнителем Раздаевой Т.М. рассмотрено безосновательное заявление организатора торгов ООО «ПравоЗащита» (с целью срыва повторных торгов) и вынесено повторное постановление об отложении исполнительных действий и (или) применения мер принудительного исполнения с 16.06.2022 г. по 30.06.2022 г.

При этом:

- официальной отметки (штампа) подачи повторного заявления в УФАС по г. Москве гр. Половинкина В.В. от 14.06.2022 г. **не имеется;**

- заявления гр. Половинкина В.В. от 23.05.2022 г. и от 14.06.2022 г. **идентичны по своему содержанию и не соответствуют судебным актам, вступившим в законную силу, а также вынесенным в рамках ИП судебным приставом-исполнителем процессуальными документам;**

- результаты рассмотрения первого заявления гр. Половинкина В.В. от 23.05.2022 г. до настоящего времени **не известны** (истек установленный 30-ти дневный срок рассмотрения данного заявления), что указывает на то, что заявление Половинкина В.В. от 23.05.2022 г. **не поступало** в УФАС по г. Москве при этом ИП было незаконно отложено и торги не были проведены.

Нарушение прав и законных интересов взыскателя ПАО НБ «ТРАСТ» со стороны организатора торгов ООО «ПравоЗащита» выразилось в нарушении порядка проведения торгов, а именно в затягивании сроков проведения повторных торгов.

Принимая во внимание не соответствующие действительности и противоречащие заявления граждан (Половинкина В.В.), поверенная организация ООО «ПравоЗащита» вводит в заблуждение процессуальное лицо – судебного пристава-исполнителя предоставляя копии заявлений третьих лиц без отметки о принятии данных заявлений Московским УФАС, либо отметкой Почты России.

Считаем, что своими действиями ООО «ПравоЗащита» нарушает п. 3 ст. 58 Закона об ипотеке и осуществляет мероприятия по противодействию взыскателю на получение денежных средств от продажи предмета залога или реализацию прав на оставление нереализованного имущества за собой.

Согласно ст. 90 Закона об исполнительном производстве торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации. Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации. Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет». Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Учитывая вышеизложенные нормы права, порядок проведения торгов в рамках исполнительного производства строится в том числе на законодательной базе **Закона об исполнительном производстве** и обязательно, как для судебного пристава-исполнителя, ведущего исполнительное производство, так и для организатора торгов осуществляющего торги в рамках исполнительного производства, так как они являются субъектами одних правоотношений, осуществляющими свои функции.

По своей правовой сути действия организатора торгов ООО «ПравоЗащита» в части принятия заявления от гр. Половинкина В.В. является изменением способа и порядка исполнения решения суда, что не входит в его компетенцию, а является процессуальной прерогативой Арбитражного суда г. Москвы.

Действия гр. Половинкина В.В., не являющегося стороной исполнительного производства или участником торгов направлены на затягивание сроков исполнительного производства и отмену проведения повторных торгов. Кроме того, заявляемые требования гр. Половинкина В.В. прямо запрещены действующим законодательством (п. 5 ч. 1 ст. 1 и 3 ч. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ) и являются объективным риском для потенциальных покупателей имущества, не имеющих возможности гарантированно приобрести имущество целостно согласно закону.

В соответствии со ст. 23 Закона о защите конкуренции: антимонопольный орган осуществляет следующие полномочия: 3.1) выдает:

а) организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов;

б) рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 17, 18.1, 23, 52 Федерального закона от 26.07.2010 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», п. 3 ст. 58 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст.ст. 89, 90, 93 ФЗ «Об исполнительном производстве», ст.ст. 448, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

1. Признать незаконными действия организатора торгов ООО «ПравоЗащита» направленные на затягивание сроков проведения повторных торгов.
2. В случае поступления рассмотреть заявление гр. Половинкина В.В. о нарушении размещения арестованного имущества для участия в открытом аукционе от 14.06.2022 г.
3. В случае поступления заявления гр. Половинкина В.В. о нарушении размещения арестованного имущества для участия в открытом аукционе от 23.05.2022 г. - предоставить информацию о результатах рассмотрения.
4. Обязать ООО «ПравоЗащита» устранить допущенные нарушения и провести повторные торги в соответствии с действующим законодательством.

Приложение:

- копия исполнительного листа серии ФС № 037793465;
- копия Девятого Арбитражного апелляционного суда от 22.07.2021 г.;
- копия постановления о возбуждении ИП от 15.09.2021 г.;
- копия постановления о внесении изменений от 01.10.2021 г.;
- копия постановления о наложении ареста на имущество от 01.10.2021г.
- копия Акта о наложении ареста (описи имущества) от 01.10.2021 г.;
- копия определения Арбитражного суда г. Москвы от 22.10.2021 г.;
- копия определения Арбитражного суда г. Москвы от 22.10.2021 г.;
- копия определения Арбитражного суда г. Москвы от 16.12.2021 г.;
- копия постановление о передачи имущества на торги от 18.03.2022 г.;
- копия ответа ГУФССП России по Москве от 06.04.2022 г.;
- копия извещения о проведении первых торгов №180422/35304618/03;
- копия извещения о проведении повторных торгов №160522/35304618/01;
- копия определения Арбитражного суда г. Москвы от 21.04.2022 г.;
- копия постановления о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15% от 12.05.2022 г.;
- копия решения Арбитражного суда г. Москвы от 25.05.2022 г.;
- копия заявления гр. Половинкина от 23.05.2022 г.;
- копия постановления об отложении ИП от 25.05.2022 г.;
- копия письма поверенной организации ООО «ПравоЗащита» от 16.06.2022 г.;
- копия заявления гр-на Половинкина В.В. от 14.06.2022 г.;
- копия постановления об отложении ИП от 16.06.2022 г.;
- копия доверенности представителя взыскателя на 5 л.

Представитель по доверенности
ПАО Национальный Банк «ТРАСТ
«22» июня 2022 г.



Е.А. Горн