

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области**

443086, Самарская область, город Самара, ул. Ерошевского, д. 3а

[delo@fas.gov.ru](mailto:delo@fas.gov.ru), [to63@fas.gov.ru](mailto:to63@fas.gov.ru)

**Заявитель: АО «Офисный центр «Международный»**

445565, Самарская область, город Тольятти, Новопромышленная улица, дом 22, офис 1004,  
[rmo1@ya.ru](mailto:rmo1@ya.ru)? 8-910-584-82-82

**Заинтересованные лица: Управление Федеральной службы судебных приставов по Самарской области**

443030, г. Самара, ул. Урицкого 17

**Отдел судебных приставов Центрального района г. Тольятти Самарской области**

445019, Самарская область, г. Тольятти, ул. М. Горького, 31

**Территориальное управление Росимущества в Самарской области**

443010, г. Самара, ул. Красноармейская, дом. 21

**ООО «Атлант - Групп»**

445044, Самарская область, г. Тольятти, ул. Полякова, д. 24

**ЖАЛОБА  
на действия при проведении торгов**

Судебным приставом-исполнителем в отношении АО «Офисный центр «Международный» возбуждены исполнительные производства 147077/22/63030-ИП от 15.06.2022, 147077/22/63030-СД на сумму 3 330 297,84 руб. и № 227745/22/63030-ИП от 26.09.2022 147077/22/63030-СД на сумму 1 104 620,78 руб.

Согласно банку данных исполнительных производств, данные производства находятся у судебного пристава-исполнителя отдела судебных приставов Центрального района г. Тольятти Самарской области (далее – отдел)

Постановления о возбуждении исполнительных производств от 26.09.2022 и от 15.06.2022 выданы должнику только 29.06.2023 – спустя год после возбуждения производств.

Более того, только 29.06.2023 судебный пристав-исполнитель отдела вручила представителю должника материалы исполнительного производства, связанные с оценкой и реализацией имущества должника - Здание (литер А) автогараж, площадь: 148,70 кв.м., нежилое, кадастровый номер 63:09:0301161:1134, этажность: 1, в т.ч. подземных 0, адрес: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный р-он, ул. Гидростроевская, д.12-Б (далее – гараж) в том числе отчет оценщика от 01.11.2022, постановление о принятии результатов оценки от 10.02.2023, постановление о передаче имущества на торги от 13.03.2023.

Обо всех вышеуказанных действиях должнику стало известно 29.06.2023 и на следующий день (30.06.2023) на указанные действия судебных приставов-исполнителей должником поданы жалобы в ФССП России, УФССП по Самарской области и ОСП Центрального района г. Тольятти Самарской области (получены 11.07.2023), о результатах рассмотрения которых до настоящего времени должник не уведомлен.

Вместе с тем, несмотря на все вышеизложенное, судебными приставами гараж передан на реализацию в Территориальное управление Росимущества в Самарской области, с привлечением организатора торгов - ООО «Атлант - Групп» провело торги гаражом, результаты которых оформлены протоколом № 10735–ОАЗФ/2/5 от 24.07.2023.

Полагаю, что торги являются незаконными и подлежат признанию недействительными как нарушающие права должника, проведенные с существенными нарушениями, повлиявшими на исход торгов.

### **1.) Существенные нарушения при определении рыночной стоимости имущества.**

Так, во-первых, должнику – АО «Офисный центр «Международный» не направлялось постановление о привлечении специалиста-оценщика, что лишила должника возможности воспользоваться своими правами, предусмотренными ч. 1 ст. 50 и ч. 2 ст. 63 Закона об исполнительном производстве, в том числе правом заявлять отводы специалисту.

Во-вторых согласно отчету оценщика № 1526-К от 01.11.2022 рыночная стоимость гаража с кадастровым номером 63:09:0301161:1134 составляет 351 000 руб., в то время как кадастровая стоимость данного объекта равна 2 389 466,31 руб., то есть в 7 раз выше, что свидетельствует о недостоверности и предвзятости отчета оценщика.

В-третьих, согласно абзацу второму статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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.

В соответствии с пунктом 8 статьи 85 Закона N 229-ФЗ Закона об исполнительном производстве, если установленный законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности срок действия отчета об оценке имущества должника истек, судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня истечения указанного срока привлечь оценщика для повторной оценки.

Цена реализации имущества установлена постановлением судебного пристава-исполнителя о принятии результатов оценки от 02.08.2017 от 10.02.2023 на основании отчета оценщика № 1526-К от 01.11.2022 по состоянию на 01.11.2022, следовательно, 6 месячный срок действия отчета истек 01.05.2023.

Как следует из копии поручения Росимущества № 2023-286 2АГ ЦенГараж от 07.06.2023, постановление о передаче имущества на торги принято 24.05.2023, **то есть после истечения срока действия оценки.**

При этом пристав в нарушении пунктом 8 статьи 85 Закона N 229-ФЗ Закона об исполнительном производстве не привлек оценщика для повторной оценки.

Данное нарушение является существенным (постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16 февраля 2022 г. N Ф06-14517/22 по делу N А55-11691/2020).

Статьей 449 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

В силу вышеизложенного, по настоящему делу начальная цена определялась в нарушение установленной законом процедуры.

Между тем определение стоимости имущества, подлежащего реализации на торгах, или его оценка имеют существенное значение, поскольку непосредственно влияют на организацию, проведение и результат этих торгов.

Это обстоятельство само по себе является основанием для признания торгов в исполнительном производстве недействительными по иску должника (Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27 сентября 2016 г. N 42-КГ16-2).

### **2.) Ограничение круга лиц, участвующих в торгах.**

Согласно пункту 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 декабря 2005 г. N 101 извещение о проведении торгов направлено на привлечение

наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены). Нарушение порядка извещения о проведении публичных торгов затрагивает интересы должника, так как может оказать существенное влияние на результат торгов, поэтому является основанием для признания торгов недействительными (пункт 2 Информационного письма N 101).

В соответствии с п.2 ст.448 Гражданского кодекса РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. 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.

В соответствии разъяснениями, изложенными в п.71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства", п.2 ст.448 Гражданского кодекса РФ не определяет орган, в котором подлежит опубликование извещения о проведении торгов, в том числе публичных (ст.449.1 Гражданского кодекса РФ), поэтому следует руководствоваться ч.3 ст.90 Закона об исполнительном производстве.

Информация о проведении торгов, включая публичные, подлежит размещению на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (адрес официального сайта - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909).

Кроме того, извещение о проведении публичных торгов должно быть размещено на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство (п.4 ст.449.1 Гражданского кодекса РФ).

Согласно ч.3 ст.90 Закона об исполнительном производстве, 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.

В соответствии с п.1.4 Положения об официальном интернет-сайте Федеральной службы судебных приставов (утвержден Приказом ФССП России от 07.09.2020 N 654 (ред. от 19.04.2021)), адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет": <https://fssp.gov.ru>. Доменные синонимы сайта: <http://fssprus.ru>, [ппр://федеральная-служба-судебных-приставов.рф](ppr://федеральная-служба-судебных-приставов.рф), [ппр://фссп.рф](ppr://фссп.рф), <http://fssp.ru>.

**Вместе с тем, объявление о проведении торгов не было размещено на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети "Интернет".**

Таким образом, допущены существенные нарушения процедуры проведения торгов, что является безусловным основанием для признания их недействительными в силу разъяснений, изложенных в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 декабря 2005 г. N 101, определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27 сентября 2016 г. N 42-КГ16-2

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006N 135-ФЗ "О защите конкуренции" установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о

контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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 или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного,

**ПРОШУ:**

Рассмотреть настоящую жалобу, признать ее обоснованной и выдать соответствующее предписание.

- Приложение:**
1. поручение 2023-286 2АГ Цен
  2. копия протокола торгов;
  3. выписка из ЕГРЮЛ в отношении заявителя;

Генеральный директор

