

«18» марта 2022 г.

Исх. № 8/м

**В УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МОСКВЕ
(УФАС ПО Г. МОСКВЕ)**

Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1
E-mail: to77@fas.gov.ru

ОБЖАЛУЕМЫЕ ТОРГИ: Торги по продаже
арестованного недвижимого имущества
должника/собственника ООО «Новое Созидание»¹;
Номер извещения – 280222/35304618/04;

ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ: Общество с ограниченной
ответственностью «ПравоЗащита»

ИНН: 7714289599

Юридический адрес: 125167, Россия, г. Москва, ул.
Планетная, д. 11, пом. 6/22 РМ-8;

Фактический адрес: г. Москва, Ленинградский пр., д.32/2,
комн.27

Телефон: +7 (980) 187 08 53

E-mail: Pravo-z18@mail.ru

ЗАЯВИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Аполлак Инвест»

ИНН: 7707438419

Юридический адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 43,
этаж подвал, пом. VI, к. 15 ч.16

Телефон: +7(985)963-51-05

E-mail: anna.kosova@apollox-mngt.ru

Московское УФАС
Рег. номер 21050/22
зарегистрирован 21.03.2022



ЖАЛОБА

**на действия организатора торгов в соответствии со ст. 18.1 Федерального
закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»**

28.02.2022 года на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>² было размещено Извещение № 280222/35304618/04 (далее – **Извещение; Приложение № 1**) о проведении открытого электронного аукциона по продаже арестованного недвижимого имущества ООО «Новое Созидание», арестованного МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве в рамках исполнительного производства №2882/20/77039-ИП от 21.01.2020 (далее – **Торги**).

Настоящая жалоба направляется Заявителем в УФАС по г. Москве, поскольку Организатором Торгов нарушены положения п. 2 ст. 448 ГК РФ – Извещение содержит некорректные и неполные сведения о предмете и об обременениях недвижимого имущества, подлежащих реализации на Торгах в отношении всех лотов.

Допущенные Организатором Торгов нарушения являются существенными, поскольку нарушают принцип полноты информации при проведении торгов. Некорректная информация о предмете и об обременениях недвижимости, содержащаяся в Извещении,

¹<https://torgi.gov.ru/allLotsSearch/notificationView.html?notificationId=58040318&lotId=58041901&prevPageN=2>

²<https://torgi.gov.ru/docview/fdcDocViewPage.html?section=notification&id=58041981;>

1. УФАС ПО Г. МОСКВЕ УПОЛНОМОЧЕНО НА РАССМОТРЕНИЕ НАСТОЯЩЕЙ ЖАЛОБЫ

В соответствии с Извещением, Торги проводятся в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – **Закон об исполнительном производстве**), Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статьями 447 - 449.1 Гражданского кодекса РФ.

На основании ч. 3 ст. 87 Закона об исполнительном производстве, реализация недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно п. 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.03.2016, рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках исполнительного производства, относится к компетенции антимонопольного органа.

Ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – **Закон о защите конкуренции**) уполномочивает антимонопольный орган на рассмотрение жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Заявитель вправе подать настоящую жалобу в антимонопольный орган на основании ч. 2 ст. 18.1 Закон о защите конкуренции поскольку указывает на нарушения Организатором Торгов, установленных п. 2 ст. 448 ГК РФ, требований к размещению информации о проведении торгов.

С учетом вышеизложенного, УФАС по г. Москве уполномочено на рассмотрение настоящей жалобы Заявителя.

2. ФАКТИЧЕСКИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ИМЕЮЩИЕ ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ НАСТОЯЩЕЙ ЖАЛОБЫ

Согласно Извещению продаже на Торгах подлежат 8 объектов недвижимости в составе 8 лотов, в частности:

- Лот №1. Нежилое здание пл.90,4 кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д.24г, строен.2, к/н 77:09:0001010:1055. Начальная цена: 9 915 600 рублей 00 копеек, шаг аукциона: 10 000 рублей, сумма задатка: 5 000 000 рублей.
- Лот №2. Нежилое здание пл.180,8 кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д.24г, строен.3, к/н 77:09:0001010:1056. Начальная цена: 18 358 800 рублей 00 копеек, шаг аукциона: 20 000 рублей, сумма задатка: 9 000 000 рублей.
- Лот №3. Нежилое здание пл.129 кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д.24г, строен.4, к/н 77:09:0001010:1057. Начальная цена: 13 712 400 рублей 00 копеек, шаг аукциона: 20 000 рублей, сумма задатка: 7 000 000 рублей.
- Лот №4. Нежилое здание пл.680,4 кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д.24г, строен.6, к/н 77:09:0001010:1063. Начальная цена: 56 695 200 рублей 00 копеек, шаг аукциона: 30 000 рублей, сумма задатка: 30 000 000 рублей.
- Лот №5. Нежилое здание пл.116,2 кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д.24г, строен.5, к/н 77:09:0001010:1062. Начальная цена: 10 957 200 рублей 00 копеек, шаг аукциона: 10 000 рублей, сумма задатка: 6 000 000 рублей.

- Лот №6. Нежилое здание пл.5512,6 кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д.24Б, к/н 77:09:0001010:3859. Начальная цена: 292 752 000 рублей 00 копеек, шаг аукциона: 50 000 рублей, сумма задатка: 50 000 000 рублей.
- Лот №7. Нежилое здание пл.755,4 кв.м по адресу: Москва, Ховрино, ул. Смольная, д.24г, строен.1, к/н 77:09:0001010:1054. Начальная цена: 79 113 600 рублей 00 копеек, шаг аукциона: 30 000 рублей, сумма задатка: 15 000 000 рублей.
- Лот №8. Право аренды земельного участка пл. 9708кв.м имеющий адресные ориентиры: г .Москва, ул. Смольная, вл.24, корп. Б и вл. 24 Г, стр. 1-6, к/н 77:09:0001010:92 (договор аренды земельного участка от 01.10.1998 года №М-09-012693 с Департаментом земельных ресурсов города Москвы сроком на 49 лет). Начальная цена: 112 945 200 рублей 00 копеек, шаг аукциона: 30 000 рублей, сумма задатка: 20 000 000 рублей.

Организатором торгов в Извещении также указано на наличие следующих обременений: запрет регистрационных действий, аренда по лоту 4 (договор аренды № 59 от 29.09.2015 г), аренда по лоту 6 (договор аренды №2039 от 27.01.2012г, договор перенайма от 04.05.2017г).

Согласно сведениям публичной кадастровой карты Росреестра³, нежилые здания, реализуемые в составе Лотов № 1-7, находятся полностью в границах земельного участка, право аренды на который составляет Лот № 8.

← → ↻ 📍 pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86087145794055.37.48551917652284/18/@2y1wvgtvr?text=55.860761%2037.483526&type=1&inPoint=true&

Участки 55.860761 37.483526 🔍

Земельный участок 77:09:0001010:92
 1.М. Зем.уч. с/н.пл. 24.Ховрино.Смо.ул. 24.Стр. 1-6.З.А.
 объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания ...
 План ЗУ → План ИК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	77:09:0001010:92
Кадастровый квартал	77:09:0001010
Адрес	г. Москва, ул. Смольная, вл. 24, корп. Б и вл. 24Г, стр. 1-6
Площадь учтенных	9 708 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Удостоверенная земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5)
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	410 631 216,84 руб.
дата определения	01.01.2021
дата утверждения	-
дата внесения сведений	22.12.2021

³<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86087145794055.37.48551917652284/18/@2y1wvgtvr?text=55.860761%2037.483526&type=1&inPoint=true&opened=77%3A9%3A1010%3A92>

Кроме того, на публичной кадастровой карте видно⁴, что на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0001010:92, пл. 9708 кв.м имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Смольная, вл.24, корп. Б и вл. 24 Г, стр. 1-6 (далее – **Земельный участок**) частично располагается здание площадью 23676.40 кв.м с кадастровым номером 77:09:0001010:1081 (далее – **Соседнее здание**).

← → ↻ 📍 pkk.rosreestr.ru/#/search/55.860578076692406,37.48392339883778/18/@2y1wvgtvr?text=55.

ОКС 55.860514 37.483042 🔍

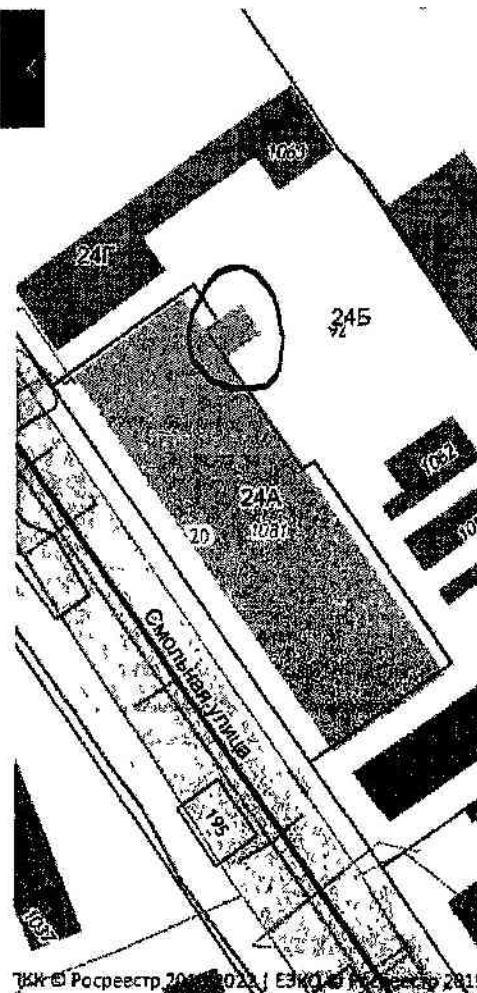
Здание 77:09:0001010:1081

Москва Ховрино, ул. Смольная д. 24а

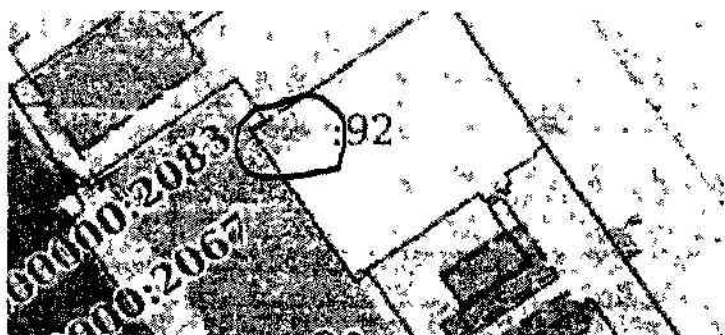
Нежилое здание

План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Здание
Кадастровый номер	77:09:0001010.1081
Кадастровый квартал	77:09.0001010
Адрес	Москва, Ховрино, ул. Смольная, д. 24а
наименование	-
Назначение	Нежилое здание
Площадь общая	23 676,4 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Разрешенное использование	-



Факт нахождения части Соседнего здания на Земельном участке, право аренды которого составляет Лот № 8, подтверждается также Планом Земельного участка, который размещен Организатором торгов сайте <https://torgi.gov.ru/>⁵ (Лист 4 Выписки из ЕГРН от 19.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-6114410; **Приложение № 2**).



⁴<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.860578076692406,37.48392339883778/18/@2y1wvgtvr?text=55.860514%2037.483042&type=5&inPoint=true&opened=77%3A9%3A1010%3A1081>

⁵<https://torgi.gov.ru/resources/org/apache/wicket/Application/downloadableResource?class=Document&id=58043292>, страница 4, размещенного по соответствующей ссылке PDF файла.

Таким образом, на Земельном участке, право аренды которого составляет Лот № 8, одновременно находятся:

- нежилые здания с кадастровыми номерами 77:09:0001010:1055, 77:09:0001010:1056, 77:09:0001010:1057, 77:09:0001010:1063, 77:09:0001010:1062, 77:09:0001010:3859, 77:09:0001010:1054 принадлежащих ООО «Новое Созидание» (далее – Здания Должника), каждое из которых реализуется самостоятельно на Торгах в составе Лотов № 1-7, соответственно; а также,
- часть Соседнего здания.

Согласно кадастровому паспорту Земельного участка, который размещен Организатором торгов сайте <https://torgi.gov.ru/>⁶ (Приложение № 2 к Дополнительному соглашению к договору аренды Земельного участка; далее – Кадастровый паспорт; Приложение № 3), более трети площади Земельного участка (а именно 3 429 кв.м из 9708 кв.м) занята Зданиями Должника, каждое из которых на торгах реализуются отдельными лотами.

2	2	114	Часть земельного участка занята объектом недвижимости; Здание, условный номер 272800	—
3	3	117	Часть земельного участка занята объектом недвижимости; Здание, условный номер 272892	—
4	4	773	Часть земельного участка занята объектом недвижимости; Здание, условный номер 272891	—
5	5	95	Часть земельного участка занята объектом недвижимости; Здание, условный номер 272893	—
6	6	191	Часть земельного участка занята объектом недвижимости; Здание, условный номер 272894	—
7	7	1282	Часть земельного участка занята объектом недвижимости; Здание, условный номер 26828	—
8	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Новое Созидание"

Начальник отдела

М.П.

Г. С. Башков

Поскольку право аренды Земельного участка реализуется Лотом № 8, а все расположенные на нем Здания Должника реализуются самостоятельными Лотам № 1-7, то в случае успешного проведения Торгов, право аренды Земельного участка (Лот № 8) может быть приобретен лицом, которое не победило ни по одному из остальных Лотов № 1-7.

3. НАРУШЕНИЕ СТ. 448 ГК РФ - ОРГАНИЗАТОРОМ ТОРГОВ ОПУБЛИКОВАНЫ НЕКОРРЕКТНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ПРЕДМЕРЕ И ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ ПРЕДМЕТА ТОРГОВ ПО ЛОТУ № 8

Торги проводятся на основании Закона об исполнительном производстве.

Ч. 2 ст. 90 Закона об исполнительном производстве указывает, что порядок проведения торгов устанавливается, в частности Гражданским кодексом Российской Федерации.

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.

Согласно Извещению, предметом Торгов по Лоту № 8 является право аренды земельного участка пл. 9708 кв.м имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Смольная, вл.24, корп. Б и вл.24Г, стр.1-6, к/н 77:09:0001010:92.

⁶<https://torgi.gov.ru/resources/org.apache.wicket.Application/downloadableResource?class=Document&id=5804328>
 3 страница 31, размещенного по соответствующей ссылке PDF файла.

Между тем, указанная Организатором торгов информация о предмете Торгов по Лоту № 8 является некорректной ввиду нижеследующего.

Как было указано в Разделе 2 настоящей жалобы, 3 429 кв.м из 9 708 кв.м площади Земельного участка занята Зданиями Должника, которые реализуются в ходе Торгов отдельными лотами.

В соответствии с п. 3 ст. 552 ГК РФ, по общему правилу, продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка.

На основании ч. 1 ст. 35 ЗК РФ, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

П. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» указывает, что покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Также в п. 25 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено:

«По смыслу статей 552 ГК РФ, 35 ЗК РФ и статьи 25.5 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

Переход такого права при отчуждении одного или нескольких объектов недвижимости из принадлежащего продавцу множества таких объектов означает возникновение множественности лиц в правоотношении, которым связан продавец таких объектов с собственником земельного участка».

С учетом вышеизложенных положений ГК РФ, ЗК РФ и судебной практики, к каждому из приобретателей Здания Должника (т.е. к победителю Торгов по Лотам № 1-7) в силу закона перейдет право пользования части Земельного участка, занятой соответствующим приобретенным зданием.

При этом, к победителю торгов по Лоту № 8, если Торги по всем лотам состоятся, перейдет право аренды не всего Земельного участка площадью 9 708 кв.м, а только его части, не занятой расположенными на нем зданиями площадью 6 279⁷ кв.м. (это участок, фактически свободный от зданий).

⁷ 9 708 - 3 429 = 6 279

Даже если Торги по Лотам № 1-7 не состоятся, и право собственности на Здания Должника останется за ООО «Новое Созидание», победитель Торгов по Лоту № 8 также не приобретет право аренды всего Земельного участка, поскольку в таком случае право пользования частью Земельных участков, занятых зданиями, сохранится за ООО «Новое Созидание».

Иными словами, с учетом норм действующего гражданского и земельного законодательства, победитель торгов по Лоту № 8, вне зависимости от результатов Торгов по иным лотам, приобретет право аренды не всего Земельного участка, а только его части, не занятой зданиями.

Из вышеизложенного следует, что фактическим (действительным) предметом Торгов по Лоту № 8 является не право аренды земельного участка пл. 9708 кв.м имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Смольная, вл.24, корп. Б и вл.24Г, стр.1-6, к/н 77:09:0001010:92, а право аренды части земельного участка общей пл. 9708 кв.м имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Смольная, вл.24, корп. Б и вл.24Г, стр.1-6, к/н 77:09:0001010:92 в части, не занятой зданиями.

Расчетная площадь соответствующей, не занятой части, составляет 6 279 кв.м., что существенно отличается от 9 708 кв.м. указанных в Извещении.

То обстоятельство, что победитель торгов по Лоту № 8 приобретёт право аренды не всего Земельного участка, а только его части, не занятой зданиями, Организатором Торгов не раскрыто в Извещении (ни при описании предмета торгов, ни при описании имеющихся обременений в отношении реализуемого имущества).

Сведения, содержащиеся в Извещении, в части предмета Торгов по Лоту № 8, вводят (или могут ввести) в заблуждение как потенциальных, так и заявившихся участников, а также могут повлечь неправильное определение цены продажи.

С учетом вышеизложенного, Заявитель считает, что Организатором торгов нарушены требования п. 2 ст. 448 ГК РФ – в извещении содержатся некорректные (неполные / недостоверные) сведения о предмете Торгов по Лоту № 8.

4. НАРУШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ СТ. 448 ГК РФ - ОРГАНИЗАТОРОМ ТОРГОВ ОПУБЛИКОВАНЫ НЕКОРРЕКТНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ПРЕДМЕТЕ И ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ ПРЕДМЕТА ТОРГОВ ПО ЛОТАМ № 1-7

На основании положений п. 3 ст. 552 ГК РФ, ч. 1 ст. 35 ЗК РФ, п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 и п. 25 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73, указанных в Разделе 3 настоящей жалобы, победитель торгов по каждому из Лотов № 1-7 приобретет не только соответствующее нежилое здание, но и право аренды части Земельного участка, занятого соответствующим зданием.

Таким образом, предметом Торгов по Лотам № 1-7 должны являться не только соответствующее нежилое здание, но и право аренды части Земельного участка, занятого соответствующим зданием, на тех же условиях, на которых соответствующее право пользования было предоставлено ООО «Новое Созидание» (предыдущему собственнику соответствующего здания).

В Извещении и в проекте договора по каждому лоту 1-7 должны были быть указаны площадь земельного участка, подлежащего передаче в аренду победителю по каждому лоту, и условия аренды этого земельного участка.

Текущие некорректные/неполные сведения о предмете Торгов по Лотам № 1-7, с учетом неполных и некорректных сведений о предмете Торгов по Лоту № 8, вводят в заблуждение потенциальных участников торгов относительно возможности приобретения здания и

также права пользования части земельного участка, на котором расположено соответствующее здание.

С учетом вышеизложенного, Заявитель считает, что Организатором торгов нарушены требования п. 2 ст. 448 ГК РФ – в извещении содержатся некорректные (неполные / недостоверные) сведения о предмете Торгов по Лотам № 1-7.

5. ДОПУЩЕННЫЕ ОРГАНИЗАТОРОМ ТОРГОВ НАРУШЕНИЯ ЯВЛЯЮТСЯ СУЩЕСТВЕННЫМИ – НЕУСТРАНЕНИЕ НАРУШЕНИЙ ВПОСЛЕДСТВИИ МОЖЕТ ЯВЛЯТЬСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ ТОРГОВ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ

Согласно правовой позиции, сформулированной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 N 14850/11 по делу N А40-1197/11-92-11, существенное искажение характеристик предмета публичных торгов, формирующее у их потенциальных участников неправильное представление о продаваемом имуществе, даже при надлежащем обнародовании иной информации о торгах является самостоятельным основанием для признания торгов недействительными.

Как подробно указано в разделах 3 и 4 настоящей жалобы, сведения о предмете Торгов по всем Лотам № 1-8, изложенные в Извещении, являются некорректными и искажают характеристики действительного предмета торгов по каждому из лотов.

Некорректность сведений о предмете торгов, указанные в извещении, формируют неправильное представление о продаваемом имуществе по каждому из лотов. Это, в свою очередь, лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в аукционе, поскольку существенно затрудняет формирование ценового предложения, отвечающего действительному предмету торгов.

Таким образом, искажение Организатором торгов сведений о предмете Торгов в Извещении не обеспечивает конкуренцию покупателей и уменьшает возможность участия широкого круга участников в Торгах.

Согласно ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции, при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Ввиду вышеизложенного, а также на основании ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ,

ПРОШУ:

1. Принять настоящую Жалобу к рассмотрению УФАС по г. Москве;
2. Приостановить Торги по Лотам № 1-8 (извещение № 280222/35304618/04) до рассмотрения жалобы по существу;
3. Признать настоящую Жалобу обоснованной, выдать организатору торгов - Обществу с ограниченной ответственностью «ПравоЗащита» - предписание

Генеральный директор
ООО «Аполлак Инвест»



П.А. Седунов

Приложения:

1. Извещение о проведении Торгов;
2. План Земельного участка, размещённый Организатором торгов;
3. Кадастровый паспорт земельного участка, размещённый на кадастровом портале;
4. Документы, подтверждающие полномочия Заявителя на подачу настоящей жалобы.