

**Управление Федеральной антимонопольной
службы по Приморскому краю**

Адрес: 690090, г. Владивосток, ул. 1-я Морская, д. 2
Телефон: +7 (423) 222-94-95
Факс: +7 (423) 222-28-44
E-mail: to25@fas.gov.ru

**Заявитель: индивидуальный предприниматель
Баканов Виталий Иванович**

Адрес: 692771, Приморский край г. Артем,
ул. 1-ая Рабочая, д. 64, кв. 65.
ИНН 250200400740
ОГРН 304250230800069
тел. 8 (902) 524 40 36
Электронный адрес:
artisorokin@yandex.ru
cashelka@mail.ru

Организатор торгов: ООО «АНТАРЕС»

ОГРН 1116501006764, ИНН 6501241833
Юридический адрес: 693005, Сахалинская обл.,
Южно-Сахалинск, ул. Сахалинская, д. 30, кв. 4
Адрес: Приморский край, г. Владивосток,
ул. Днепровская, 107, офис. 4
Электронный адрес: Antarestorgi@mail.ru

ЖАЛОБА

Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона по реализации имущества должника (лоты № 3, 4) (извещение № 130721/32574650/01 опубликовано 13.07.2021 на сайте www.torgi.gov.ru)

22 июля 2021 года

На основании информации взятой Заявителем из открытых источников на сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено **Извещение о проведении торгов № 130721/32574650/01 лот №3:**

30 июля 2021 г. в 04:00 (по московскому времени) ООО «Антарес» по поручению ТУ Росимущества в Приморском крае проводит публичные торги в электронном виде, открытые по составу участников и форме подачи предложений по цене продажи, по реализации следующего недвижимого заложенного арестованного имущества:

1) Нежилого здания пл. 6937,5 кв.м., 3 эт., кад. № 25:27:070101:1825, адрес: г. Артем, ул. Урбанского, д.1 (далее – нежилое здание с кадастровым номером № 25:27:070101:1825).

2) Земельного участка, пл. 20000 кв.м., кад. №25:27:070101:387, адрес установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир северо-восточный угол здание АЗС (р-н «Красные казармы»). Участок находится примерно от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 313 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: г. Артем, ул. Урбанского, д.3. (далее – земельный участок, с кад. №25:27:070101:387)общей начальной стоимостью 141 176 000 руб.»;

Также, Извещение о проведении торгов № 130721/32574650/01 лот №4:

ПРИМОРСКОЕ УФАС РОССИИ
ВХОДЯЩИЙ №5546

«Земельный участок, пл.30000+/-182 кв.м., кад. №25:27:070101:386, адрес установлен относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир северо-восточный угол здание АЗС (р-н «Красные казармы»). Участок находится примерно от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 185 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: г. Артем, ул. Урбанского, д.3. (далее – земельный участок, с кад. №25:27:070101:386) начальной стоимостью 18 192 000 рублей».

Данное имущество принадлежит на праве собственности Заявителю, что также следует из информации с сайта <https://torgi.gov.ru/>. Основанием к проведению торгов послужили следующие обстоятельства.

Постановлением от 13.04.2021 судебным приставом-исполнителем Епиховым С.В. Межрайонного отдела по особым исполнительным производствам города Владивостока Приморского края было возбуждено исполнительное производство, которому присвоен № 26152/21/25037-ИП.

Исполнительное производство возбуждено на основании исполнительного листа от 08.08.2019 № ФС № 030911096, выданного Арбитражным судом Хабаровского края на основании решения суда от 13.05.2019 по гражданскому делу №А73-3520/2019 (судья Никитина О.П.) по иску ООО «Эй-Пи Трейд» к индивидуальному предпринимателю Баканову Виталию Ивановичу о взыскании основного долга в размере 23 892 995 рублей 90 копеек за товар поставленный на основании договора купли-продажи № 908 от 01.01.2015. Основанием проведения торгов вышеуказанного имущества стало постановление судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела по особым исполнительным производствам города Владивостока Приморского края от 16.07.2020.

- 1) Вместе с тем, Заявитель считает, что организатором торгов ООО «АНТАРЕС» нарушен порядок проведения торгов, установленный частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.**

На основании пункта 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

В силу пункта 4 указанной выше нормы извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

Согласно положениям статьи 448 ГК 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.

Как уже было ранее сказано, на основании информации взятой Заявителем из открытых источников на сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено Извещение о проведении торгов № 130721/32574650/01, согласно которому – **30 июля 2021 г. в 04:00** (по московскому времени) ООО «Антарес» по поручению ТУ Росимущества

в Приморском крае проводит публичные торги в электронном виде, открытые по составу участников и форме подачи предложений по цене продажи, по реализации недвижимого заложенного арестованного имущества.

Однако само извещение о проведении торгов № 130721/32574650/01 было размещено (опубликовано) на сайте 13.07.2021 года, что подтверждается распечаткой с сайта Извещения о проведении торгов № 130721/32574650/01 (*Приложение № 1*). Более того информация о проведении торгов была также размещена в периодическом издании «Приморская газета» № 52 (1891) от 13.07.2021 , в котором публикуются извещения о предстоящих торгах.

Также стоит обратить внимание на то, что основанием проведения торгов вышеуказанного имущества стало постановление судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела по особым исполнительным производствам города Владивостока Приморского края от 16.07.2020г. Однако, информация о проведении торгов была размещена ранее принятия соответствующего постановления судебным приставом-исполнителем как на сайте <https://torgi.gov.ru/> , так и в «Приморская газета» № 52 (1891) от 13.07.2021.

Таким образом, действия организатора торгов ООО «АНТАРЕС» свидетельствуют о нарушении порядка размещения информации проведении торгов на право заключения договоров купли-продажи нежилого здания и земельных участков Заявителя.

- 2) Также, Заявитель не согласен со стоимостью имущества указанной в рамках публичных торгов на сайте <https://torgi.gov.ru/> (в извещениях), считает ее незаконной и необоснованной по следующим причинам:

Заявитель отмечает, что спорный вопрос касательно стоимости вышеуказанного имущества рассматривается в рамках дела находящегося в производстве Фрунзенского районного суда города Владивостока, а именно в гражданском деле № 2-211/2021 (2-2860/2020) по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Фактория» (далее – Истец) к Индивидуальному предпринимателю Баканову Виталию Ивановичу (далее – Ответчик 1), Адеишвили (Баканова) Александре Александровне и обществу с ограниченной ответственностью «Кашелка» (вместе также – Ответчики) о взыскании задолженности по кредитному соглашению КС-ЦУ-702750/2015/0011 от 26.03.2015 г., и обращении взыскания на заложенное имущество.

В свою очередь, Истцом было представлено заявление об уточнении исковых требований, в котором в качестве одного из требований заявлено обращение взыскания на предмет залога по договору об ипотеке здания и земельных участков № ДИ-ЦУ-702750/2015/00011 от 03.04.2015 г., путем продажи с публичных торгов. Истец указал на необходимость определения начальной продажной цены заложенного имущества на основании отчета об оценке, равной 80% от рыночной стоимости предмета ипотеки.

Согласно экспертному заключению, выполненному 23 октября 2020 года ООО «Партнерство экспертов Северо-Запада» и представленному ИП Бакановым в рамках судебного производства (страница 75-76) (*приложение № 2*):

1. Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером **25:27:070101:1825** по состоянию на дату проведения экспертизы составляет: 174 400 000,00 (Сто семьдесят четыре миллиона четыреста тысяч) рублей.
2. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером **25:27:070101:387** по состоянию на дату проведения экспертизы составляет: 47 800 000,00 (Сорок семь миллионов восемьсот тысяч) рублей.

3. **Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 25:27:070101:386** по состоянию на дату проведения экспертизы составляет: 53 300 000,00 (Пятьдесят три миллиона триста тысяч) рублей.

Затем, с целью выяснения действительной рыночной стоимости имущества Ответчик 1 ходатайствовал о проведении судебной оценочной экспертизы. Проведение экспертизы по данному делу способствовало достижению целей правильного и своевременного рассмотрения и разрешения дела, выяснения рыночной стоимости предмета ипотеки по договору об ипотеке здания и земельных участков № ДИ-ЦУ-702750/2015/00011 от 03.04.2015 г. для дальнейшего определения начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации или разрешения вопроса соразмерности нарушенного обязательства стоимости заложенного имущества.

Судом первой инстанции было удовлетворено ходатайство о проведении по делу судебной оценочной экспертизы, проведение которой было поручено обществу с ограниченной ответственностью «Олимп» (далее – ООО «Олимп»).

Согласно Заклчению Эксперта №5И/21 от 15 февраля 2021 года по вопросу стоимости имущества, принадлежащего Заявителю (приложение № 3):

1. **Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 25:27:070101:1825** по состоянию на дату проведения экспертизы составляет: 236 570 000,00 (Двести тридцать шесть миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей включая НДС.
2. **Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 25:27:070101:387** по состоянию на дату проведения экспертизы составляет: 21 980 000,00 (Двадцать один миллион девятьсот восемьдесят тысяч) рублей.
3. **Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 25:27:070101:386** по состоянию на дату проведения экспертизы составляет: 23 580 000,00 (двадцать три миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Ответчик 1 ознакомившись с выводами экспертов ООО «Олимп», не был согласен с ними в вопросе об оценке стоимости земельных участков, в связи, с чем обратился в суд первой инстанции с ходатайством о вызове эксперта для опроса и о назначении по делу повторной экспертизы, с учётом оценки отражённой в досудебной экспертизе, представленной Ответчиком 1.

В определении от 21.05.2021 суд обязал экспертов повторно определить рыночную стоимость объектов залога – земельного участка кадастровый номер 25:27:070101:386, общей площадью 30 000 кв.м, место нахождения: Установлено относительно ориентира расположенного за пределами участка. Ориентир северо-восточный угол здания АЗС (р-он «Красные казармы»). Участок находится примерно в 185 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Артем, ул. Урбанского, д. 3 составляет всего и земельного участка кадастровый номер 25:27:070101:387, общей площадью 20 000 кв.м, место нахождения: Установлено относительно ориентира расположенного за пределами участка. Ориентир северо-восточный угол здания АЗС (р-он «Красные казармы»). Участок находится примерно в 313 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Артем, ул. Урбанского, д. 3.

В связи с тем, что повторная оценочная экспертиза была снова поручена ООО «Олимп», которое ранее проводило оценочную судебную экспертизу земельных участков, Ответчиком 1 была подана частная жалоба на *Определение Фрунзенского районного суда города Владивостока от 21.05.2021 рассмотрение которой назначено Приморским краевым судом на 29.07.2021* (дело № 33-6656/2021).

Таким образом, на основании вышеизложенного стоимость имущества, указанная в извещении № 130721/32574650/01, **значительно расходится экспертным**

заключением, выполненным 23 октября 2020 года ООО «Партнерство экспертов Северо-Запада», и в том числе с выводами экспертов ООО «Олимп».

Более того в соответствии с частью 2 статьи 89 Закона об исполнительном производстве начальная цена имущества, выставяемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.

Согласно части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются:

- 1) копия акта о наложении ареста на имущество должника;
- 2) правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости;
- 3) копии документов, подтверждающих право на земельный участок, в случае продажи отдельно стоящего здания;
- 4) документы, подтверждающие внесение объекта недвижимого имущества в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или документы, подтверждающие отнесение недвижимого имущества к объекту культурного наследия, включенному в реестр, выявленному объекту культурного наследия, охранное обязательство на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или иной охранной документ, предусмотренный пунктом 8 статьи 48 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Таким образом, определение начальной цены реализации имущества законом возложено на судебного пристава-исполнителя и отражается в постановлении о передаче имущества на реализацию.

Постановление судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги содержит начальную цену имущества, выставяемого на торги.

Согласно части 1 статьи 85 Закона об исполнительном производстве оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частями 6 и 8 статьи 87 Закона об исполнительном производстве о передаче имущества должника на реализацию судебный пристав-исполнитель выносит постановление; цена, по которой специализированная организация предлагает имущество покупателям, не может быть меньше стоимости имущества, указанной в постановлении об оценке имущества должника, за исключением случаев, предусмотренных данным Законом.

В силу части 2 статьи 89 Закона об исполнительном производстве начальная цена имущества, выставяемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.

Согласно статье 12 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

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.

Таким образом, отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно статье 3 Закона об оценочной деятельности для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются пунктом 9 статьи 77.1 настоящего Федерального закона.

Заявитель полагает, что дальнейшее проведение исполнительного производства, осуществление исполнительных действий, включая реализацию имущества должника с публичных торгов до тех пор, пока не будет принят судебный акт по вопросу взыскания задолженности по кредитному соглашению КС-ЦУ-702750/2015/0011 от 26.03.2015 г., и обращении взыскания на заложенное имущество, по цене определенной в рамках этого решения, **преждевременно, а само по себе проведение торгов является преждевременной мерой, которая нарушает права должника.**

Кроме того, Заявитель никак не был уведомлен о начале процедуры торгов по реализации принадлежащего ему имущества, в отношении которого существует спор об оценке его стоимости.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия

антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Согласно подпункту «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган выдает 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.

Таким образом, Заявитель считает, что действия организатора торгов нарушают его права, в связи с чем, просит признать незаконными действия Организатора торгов и **выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.**

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», индивидуальный предприниматель Баканов Виталий Иванович

**просит Управление Федеральной антимонопольной
службы по Приморскому краю:**

признать незаконными действия организатора торгов ООО «АНТАРЕС» и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Приложения:

1. Распечатка с сайта Извещения о проведении торгов № 130721/32574650/01;
2. Копия экспертного заключения, выполненного 23 октября 2020 года ООО «Партнерство экспертов Северо-Запада»;
3. Копия Заключения Эксперта №5И/21 от 15 февраля 2021.
4. Распечатка карточки дела № 2-211/2021 (2-2860/2020;) ~ М-2448/2020 с отражением факта подачи частной жалобы (дело № 33-6656/2021).
5. Копия постановления о возбуждении исполнительного производства от 13.04.2021 № 26152/21/25037-ИП.
6. Копия постановления об обращении взыскания на денежные средства, получаемые должником на основании договора аренды от 09.06.2021
7. Копия доверенности представителя Заявителя.

ИИ Баканов В.И.

