

**Федеральная антимонопольная служба
России**

Заявитель:

Инициатор торгов:

**Организатор торгов (специализированная
организация):**

**Оператор электронной торговой
площадки:
АО «Сбербанк-АСТ»**

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:

<https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/23000007130000000454>

**Извещение о проведении торгов № 23000007130000000454, дата публикации
30.10.2023**

Вид торгов: реализация имущества должников.

Исх.: 9257 от 28.11.2023г.

ЖАЛОБА НА НАРУШЕНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ТОРГОВ

В производстве судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2 ГМУ ФССП РФ (129164, Россия, г. Москва, Мира пр-кт, д. 118А) Гадышевой Баян Владимировны (далее – СПИ, судебный пристав) находится исполнительное производство №64567/23/98097-ИП от 07.07.2022г. в отношении должника ООО «ЮНАЭКС» (ОГРН 1077763145680, ИНН 7701757345,125364, г. Москва, улица Свободы, дом 50) (далее – Должник), возбужденное на основании исполнительного документа акта органа, осуществляющего контрольные функции (5) №3026 от 09.06.2022, выданного органом: Инспекция Федеральной налоговой службы №33 (адрес: 125373, г. Москва, Походный проезд, д/влд 3) по делу №3534, вступившему в законную силу 09.06.2022.

24.10.2023г. специализированная организация ООО «АКТАРУС», действуя от имени ТУ Росимущества в г.Москве, по акту передачи принимает арестованное имущество на торги.

30.10.2023г. Организатор торгов ООО «АКТАРУС» публикует на официальном ресурсе ГИС Торги на странице по адресу: <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/23000007130000000454>, извещение №23000007130000000454 о торгах, согласно которому ООО «АКТАРУС» от имени ТУ Росимущества в городе Москве проводит торги в форме электронного аукциона в отношении предмета торгов «Нежилое помещенис по адресу: г. Москва, Южное Тушино, ул. Свободы, д. 50, пом. 4П, к.п. 77:08:0003001:10297, пл. 794,8 кв.м».

Оператор электронной торговой площадки: Электронная торговая площадка - универсальная торговая площадка «Сбербанк АСТ» (далее - ЭТП «Сбербанк АСТ», ЭТП). Информация о торгах размещена на странице по адресу: <https://utp.sberbank-ast.ru/AP/NBT/PurchaseView/13/0/0/1298654>.

В нарушение требований ст.448 ГК РФ, Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, конкурсная документация вводит в заблуждение:

- организатор торгов характеризует предмет торгов как единое нежилое помещение общей площадью 794,8 кв.м, в то время как в действительности предмет торгов – это совокупность 50-ти обособленных помещений различного назначения, в том числе изъятых из гражданского оборота, располагающихся в 5-ти уровнях нежилого здания по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д.50.

Кроме того, конкурсная документация не содержит абсолютно никакой информации о предмете торгов, как-то:

- невозможно установить месторасположение предмета торгов внутри здания;

- неизвестен состав предмета торгов, как-то: список помещений с указанием местонахождения, площади и назначения;
- неизвестны состояние и обременения каждого из помещений.

Показательно, что акт описи и ареста от 19.04.2023г. размещен Организатором торгов в совершенно нечитаемой копии. При этом видно, что никакой «описи» в указанном акте нет, акт составлен виртуально, без выхода на место, без осмотра, без единого документа в отношении предмета торгов.

Акт передачи на реализацию от 24.10.2023г. равным образом составлен без документов, без выхода на место и осмотра предмета торгов, никакой информации о предмете торгов не содержит.

В результате указанных нарушений, Организатор торгов вводит в заблуждение неопределенный круг лиц, предлагая принять участие в торгах за право заключения **заведомо ничтожного** договора купли-продажи.

Так, согласно прилагаемому свидетельству о собственности ООО «ЮНАЭКС», предмет торгов состоит из следующих помещений: подвал пом.4; пом. 6, пом. 7, пом. 14, пом. 15, пом.17; этаж 1 пом. 6, пом. 61, пом. 5, пом. 6, пом. 7, пом.8, пом.9, пом.10, пом. 16, пом.17, пом.18, пом.19, пом.20; этаж 2 пом. 6, пом. 62, пом. 63, пом.7, пом.8, пом.9, пом.10, пом.16, пом.17, пом.18, пом.19, пом.20, пом.21; этаж 3 пом.5, пом.6, пом.7, пом.12, пом.13, пом.14, пом.15, пом.16; цокольный этаж пом. 2, пом.3 пом.4, пом.5, пом.6, пом.12, пом.13, пом.14, пом.15, пом.16, пом.17.

В то же время, согласно прилагаемой экспликации к поэтажным планам здания, нижеуказанные помещения, входящие в состав предмета торгов, являются техническими помещениями:

- подвал пом. 7 – техн. помещение, общей площадью 35,6 кв.м;
- подвал пом. 6 - лестница, общей площадью 12,4 кв.м;
- подвал пом. 15 – лестница, общей площадью 14.2 кв.м;
- этаж 1 пом. 6 – балкон, общей площадью 5,5 кв.м;
- этаж 1 пом. 61 – балкон, общей площадью 4,2 кв.м;
- этаж 1 пом. 5 – санузел, общей площадью 4,1 кв.м;
- этаж 1 пом. 7 – лестница, общей площадью 10,7 кв.м;
- этаж 1 пом. 8 – тамбур, общей площадью 4,2 кв.м;
- этаж 1 пом. 9 – тамбур, общей площадью 2,7 кв.м;
- этаж 1 пом. 17 – лестница, общей площадью 10,8 кв.м;
- этаж 1 пом. 18 – тамбур, общей площадью 5,9 кв.м;
- этаж 1 пом. 19 – тамбур, общей площадью 2,8 кв.м;
- этаж 2 пом. 6 – балкон, общей площадью 4,2 кв.м;
- этаж 2 пом. 62 – балкон, общей площадью 4,4 кв.м;
- этаж 2 пом. 63 – балкон, общей площадью 5,1 кв.м;
- этаж 2 пом. 8 – лестница, общей площадью 8,3 кв.м;
- этаж 2 пом. 9 – лестница, общей площадью 10,8 кв.м;
- этаж 2 пом. 17 – лестница, общей площадью 9,8 кв.м;
- этаж 2 пом. 18 – лестница, общей площадью 10,8 кв.м;
- этаж 2 пом. 21 – кладовая, общей площадью 3,6 кв.м;
- цокольный этаж пом.5 – тех. помещение, общей площадью 24,0 кв.м;
- цокольный этаж пом.6 – тех. лестница, общей площадью 8,0 кв.м;
- цокольный этаж пом.12 – тех. помещение, общей площадью 21,9 кв.м;
- цокольный этаж пом.13 – лестница, общей площадью 9,7 кв.м;
- цокольный этаж пом.15 – санузел, общей площадью 8,8 кв.м;
- цокольный этаж пом.16 – кладовая, общей площадью 4 кв.м.

Согласно п.2 ст.141.4. ГК РФ, помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом в таких здании или сооружении и **не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи.**

Согласно п.1 ст.174.1. ГК РФ, сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона, **ничтожна** в той части, в какой она предусматривает распоряжение таким имуществом.

Согласно п.1 ст.259.1. ГК РФ, собственникам недвижимых вещей, расположенных в здании или сооружении, принадлежит **на праве общей долевой собственности** имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей,

Согласно п.2. ст.259.2. ГК РФ, доля в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на недвижимую вещь, **не может быть выделена в натуре и не может быть отчуждена** отдельно от права собственности на недвижимую вещь. Сделки, совершенные с нарушением положений настоящего пункта, **ничтожны.**

Согласно п.5 ст.259.3. ГК РФ, недвижимые вещи, относящиеся к общему имуществу, **не подлежат передаче в собственность третьим лицам.**

Заявитель Общество с ограниченной ответственностью «БАСТИОН» является **собственником** помещений общей площадью 265,2 кв.м, расположенных по адресу: 125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50, пом. 4П, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №77-77/008-77/008/032/2016-2209/2 от 23.11.2016г. Выписка из ЕГРП, подтверждающая указанные сведения, прилагается.

Общее имущество здания в силу закона находится в совместной собственности собственников помещений в здании.

Таким образом, незаконные действия Организатора торгов нарушают право собственности Заявителя и других собственников помещений в здании.

Исходя из изложенного, являющийся предметом торгов договор купли-продажи является **ничтожным**, нарушает как право собственности заявителя и иных лиц, так и **законодательный запрет** на отчуждение общего имущества здания.

Организатор торгов знает и должен знать, что продает общее имущество здания, поскольку при подписании акта передачи на реализацию арестованного имущества, судебный пристав-исполнитель передает реализатору правоустанавливающие и технические документы на недвижимое имущество.

Таким образом, Организатор торгов:

- вводит неограниченный круг лиц в заблуждение о предмете торгов,
 - вводит в заблуждение о собственнике предмета торгов,
 - не предоставляет информации о предмете торгов,
 - предлагает приобрести вещи, самостоятельный оборот которых запрещен законом,
 - предлагает заключить заведомо ничтожный договор купли-продажи,
- нарушая тем самым как требования законодательства о раскрытии информации, так и права претендентов и право собственности собственников помещений в указанном здании.

Исходя из изложенного, на основании п.2 ст.448 ГК РФ, ст.18.1. Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ,

ПРОШУ:

1. Признать незаконными действия организатора торгов ООО «АКТАРУС» по предоставлению недостоверной информации о предмете торгов, о собственниках предмета торгов, по сокрытию признаков ничтожности предлагаемого к заключению договора купли-продажи предмета торгов.

2. Дать предписание ООО «АКТАРУС» устранить допущенные нарушения, отменив торги в отношении объекта «Нежилое помещение по адресу: г. Москва, Южное Тушино, ул. Свободы, д. 50, пом. 4П, к.н. 77:08:0003001:10297, пл. 794,8 кв.м» (Извещение о проведении торгов № 23000007130000000454, дата публикации 30.10.2023).

Приложение:

1. Распечатка информации о торгах с официального сайта ГИС Торги (<https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/23000007130000000454>) – 3л.
2. Распечатка информации о торгах с сайта электронной площадки Сбербанк-АСТ (<https://utp.sberbank-ast.ru/AP/NBT/PurchaseView/13/0/0/1298654>) – 3л.
3. Извещение о проведении аукциона в электронной форме – 3л.
4. Распечатка файла «Документы испр.pdf» – 33л.
5. Распечатка архива «Документы к извещению.rar» – 37л.
6. Свидетельство о собственности ООО «ЮНАЭКС» - 2л.
7. Технический паспорт, экспликация помещений – 31л.
8. Выписка из ЕГРП – 1л.
9. Документ, подтверждающий полномочия генерального директора - 1л.

Генеральный директор

В.В.Мошкарин