

ЖАЛОБА
на действия (бездействие) организатора торгов
при организации и проведении торгов

В настоящее время проводятся торги по реализации имущества
ее также – **Должник**) – нежилого помещения пл. 238,30 кв.м. по
адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 11, пом. ЗЦ, кадастровый номер
77:01:0004012:5398 (далее также – **Нежилое помещение, Помещение, Объект**
недвижимости, Недвижимость, Лот № 1). Организатором торгов является
(далее также – **Организатор торгов**). Торги проводятся на электронной
торговой площадке «РТС-Тендер» (<https://www.rts-tender.ru/>), оператором которой
является (далее также – **Оператор ЭТП, ЭТП, Электронная**

площадка, РТС-Тендер). О проведении данных торгов размещены следующие публикации в сети Интернет:

- на сайте ГИС Торги (<https://torgi.gov.ru/>) извещение № 23000003190000000932 (<https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/23000003190000000932>) и (<https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/23000003190000000932>);
- на сайте РТС-Тендер извещение № 23000003190000000932 (<https://it2.rts-tender.ru/trades/lotCard/a255bb8f-d70d-44ad-895e-8c37b204085c>).

Срок приема заявок для участия в торгах установлен до 20.03.2024, 11:00 по московскому времени. Дата и время начала проведения аукциона назначены на 21.03.2024, 12:00 по московскому времени.

(далее также – Заявитель) 16.03.2024 обратился к Организатору торгов – - с запросом о предоставлении документов и сведений относительно реализуемого Объекта недвижимости. Запрошенные документы не размещались Организатором торгов в свободном доступе, исключение – выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении Нежилого помещения. Данный запрос был направлен с электронной почты Заявителя на электронную почту Организатор торгов . Также 18.03.2024 Заявитель обратился к Организатору торгов с просьбой предоставить возможность осмотреть реализуемое Помещение. В ответ на запросы 18.03.2024 Организатор торгов отказался предоставить запрошенные документы и сведения, а также сообщил, что осмотр Помещения не проводится.

Отказ в предоставлении запрошенных документов и сведений, отказ в показе Помещения неправомерно ограничивают права Заявителя как потенциального участника торгов, а также нарушают положения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Настоящая жалоба должна быть рассмотрена и удовлетворена Московским УФАС России по следующим причинам:

1. Рассмотрение настоящей жалобы на незаконные действия (бездействие) Организатора торгов относится к компетенции Московского УФАС России.

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 Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг

отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Настоящие торги представляют собой аукцион по реализации арестованного имущества и проводятся в соответствии с положениями Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При этом обжалуются действия (бездействие), допущенные организатором торгов при организации и проведении данных торгов.

В связи с приведенными обстоятельствами рассмотрение настоящей жалобы относится к подведомственности Московского УФАС России.

- 2. В открытом доступе на ГИС Торги и ЭТП не размещены существенные сведения о Нежилом помещении, в т.ч. его планировке, технических характеристиках, о судьбе ипотеки, обременяющей Недвижимость. Неправомерный отказ Организатора торгов предоставить документы и сведения, характеризующие данное Помещение, отказ в показе Помещения нарушают права как потенциального участника торгов, препятствуют Заявителю принять решение об участии в торгах и определить максимальное ценовое предложение, за которое следует приобрести Помещение. Вместе с этим незаконное сокрытие сведений относительно выставленного на торги имущества ограничивает конкуренцию.**

Как было отмечено, реализуемое с торгов имущество представляет собой Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 11, пом. 3Ц. Начальная цена выставленного на торги Нежилого помещения составляет 74 693 000 руб. Очевидно, что с учетом значительной стоимости данного актива спрос на него является ограниченным, и Организатор торгов в целях его продажи по максимальной цене должен раскрыть сведения о нем – хотя бы в той части, которая предусмотрена законом. Получение данных сведений необходимо потенциальному участнику для принятия взвешенного решения о том, 1) стоит ли принимать участие в торгах, а также 2) какую наибольшую цену можно предложить за продаваемое имущество.

При этом п. 2 ч. 8 ст. 89 Закона об исполнительном производстве прямо установлено, что при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости.

В ГИС Торги и на ЭТП РТС-Тендер Организатором торгов был размещен файл «Документы ФССП_335-ГМУ». Данный файл не содержит документов, характеризующих

техническое состояние Помещения, не содержит сведений относительно расположения Помещения внутри здания, в т.ч. кадастровый (технический) паспорт помещения, документы БТИ о параметрах Помещения и здания, в котором оно расположено (поэтажный план, экспликацию, форму 5а, форму 1, технический паспорт на здание и помещение), сводные планы инженерных сетей (электричество, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, кондиционирование, видеонаблюдение) и проч.

При этом в файле «Документы ФССП_335-ГМУ» не размещен в полном объеме отчет об оценке Помещения – размещены только титульная и двадцатая страницы:

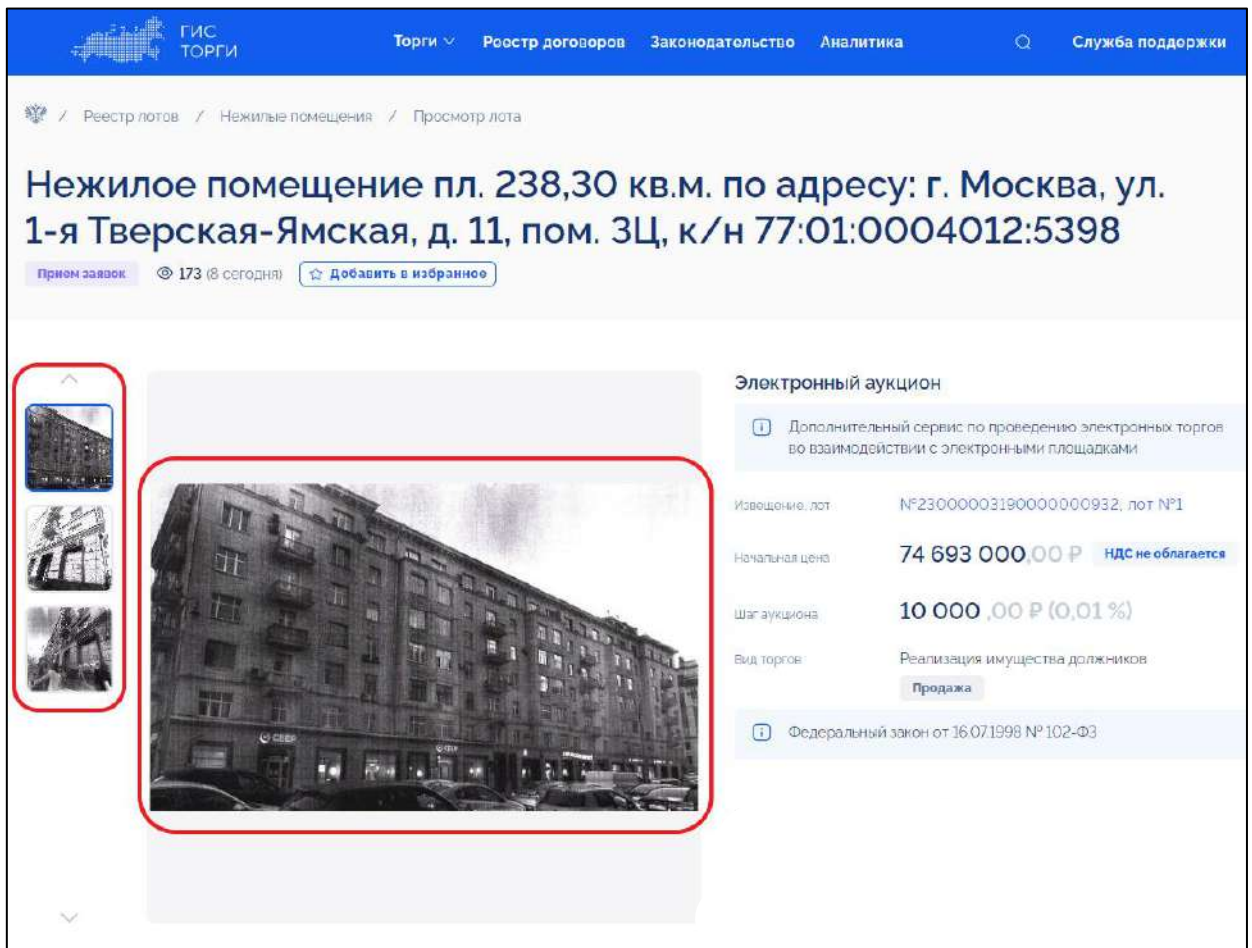
Вместе с этим на ГИС Торги и ЭТП РТС-Тендер содержится весьма ограниченное описание выставленного на торги Помещения: *«Нежилое помещение пл. 238,30 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 11, пом. 3Ц, к/н 77:01:0004012:5398, цокольный этаж № 0, поручение ЛЗ/24/06/335-ГМУ(СО№1)»*. Данное описание на ГИС Торги и ЭТП дополнено фотографиями здания, в котором располагается (должно располагаться) Помещения, однако фото самого Помещения отсутствуют:

ГИС ТОРГИ Торги Реестр договоров Законодательство Аналитика Служба поддержки

Реестр лотов / Нежилые помещения / Просмотр лота

Нежилое помещение пл. 238,30 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 11, пом. 3Ц, к/н 77:01:0004012:5398

Принять заявку 173 (8 сегодня) Добавить в избранное



Электронный аукцион

Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействии с электронными площадками

Извещение, лот: №23000003190000000932, лот №1

Начальная цена: 74 693 000,00 Р НДС не облагается

Шаг аукциона: 10 000,00 Р (0,01 %)

Вид торгов: Реализация имущества должников

Продажа

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ

По размещенным фотографиям невозможно определить, где конкретно в этом здании расположено Нежилое помещение, какая у него планировка, где находится вход в него, есть ли вообще отдельный вход и прочее.

Отсутствие сведений о технических характеристиках Помещения, его планировке, расположении в здании и проч. в совокупности с отказом Организатора торгов произвести его показ препятствуют а равно иным потенциальным покупателям, принять обоснованно решение об участии в торгах, а также определить максимальную цену, за которую покупатель готов приобрести Объект недвижимости.

Кроме того, в силу п. 2 ст. 448 ГК РФ извещение о проведении торгов должно содержать сведения о существующих обременениях продаваемого имущества.

В размещенном на ГИС Торги и РТС-Тендер файле «Извещение» в части описания имущества указано: «Недвижимое имущество, обременения: арест, залог (ипотека), запрет регистрационных действий». При этом п. 3.5 проекта договора купли-продажи имущества содержит следующее условие: «На дату подписания настоящего Договора в отношении Имущества имеются ограничения и обременения, которые проверены Покупателем и известны ему до подписания настоящего Договора. Покупатель обязуется самостоятельно, своими силами и за свой счет, снять имеющиеся обременения и ограничения Имущества». Также в приложенной выписке из ЕГРН указано, что Нежилое

помещение обременено ипотекой в силу закона – запись № 77:01:0004012:5398-77/011/2019-4 от 01.03.2019.

В связи с этим обратился к Организатору торгов с запросом о предоставлении:

- договора ипотеки, дополнительных соглашений к нему, иных документов, на основании которых в ЕГРН внесена запись об ипотеке № 77:01:0004012:5398-77/011/2019-4 от 01.03.2019;
- документов-оснований, по которым в ЕГРН внесены иные записи об ограничениях (обременениях) в отношении Нежилого помещения.

Вместе с этим запросил у Организатора торгов сведения:

- о наличии споров, судебных разбирательств по поводу Помещения с указанием номеров дела, судов, рассматривающих данные дела, содержания споров;
- будет ли погашена ипотека в отношении Нежилого помещения в случае его приобретения победителем торгов (извещение на ГИС Торги № 23000003190000000932) или же ипотека сохранится при переходе Нежилого помещения в собственность победителя торгов?
- в случае, если ипотека сохранится при переходе Нежилого помещения в собственность победителя торгов, то каков размер текущей задолженности по обеспеченному ипотекой обязательству?

Запрошенные Заявителем документы имеют существенное значение для принятия решения об участии в торгах и покупке Помещения.

В соответствии с пп. 1, пп. 4 п. 1 ст. 352 ГК РФ залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства или в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя.

Вместе с этим в силу п. 1 ст. 353 ГК РФ в случае перехода прав на заложенное имущество от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества (за исключением случаев, указанных в подпункте 2 пункта 1 статьи 352 и статье 357 ГК РФ) либо в порядке универсального правопреемства залог сохраняется.

Размещенные в открытом доступе документы не дают возможности определить, будет ли прекращена ипотека Нежилого помещения в случае его приобретения с настоящих торгов. А потому существует риск, что Заявитель приобретет обремененную ипотекой Недвижимости, на которую могут обратить взыскание по обязательствам третьего лица. При этом Организатор торгов отказался предоставить сведения о текущей задолженности по обеспеченному ипотекой обязательству.

Кроме того, в силу п. 1 ст. 37 Закона об ипотеке имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Если ипотека в отношении Помещения не будет прекращена при его продаже с настоящих торгов, то залогодержатель получит возможность оспаривать договор купли-продажи с победителем торгов, а равно может заявить возражение против регистрации права собственности на Помещение за победителем торгов.

Соответственно, сведения об ипотеке Нежилого помещения, ее прекращении / сохранении после проведения торгов, текущей задолженности по обеспеченному ипотекой обязательства являются существенным для потенциального покупателя, т.к. покупатель должен закладывать риск изъятия Помещения по долгам третьего лица или учитывать размер задолженности по обеспеченному обязательству, которое ему придется исполнить, если он хочет оставить Помещение за собой. Отказ Организатора торгов предоставить такие сведения ограничивает конкуренцию и нарушает правила об организации и проведении торгов.

Нарушением является и отказ Организатора торгов предоставить документы и сведения об иных ограничениях и обременения Объекта недвижимости, т.к. потенциальный участник торгов должен понимать, есть ли вообще перспектива погашения данных ограничений – так, например, если в отношении Помещения принят арест в рамках уголовного дела, то перспективы его снятия невелики. Для определения перспектив погашения обременений необходимы документы, на основании которых они зарегистрированы в ЕГРН, однако, Организатор торгов отказался их предоставить.

Равно существенными являются сведения о наличии споров в отношении Объекта недвижимости. Данные сведения Организатор торгов также не стал предоставлять.

Статьей 17 Закон о защите конкуренции установлены антимонопольные требования к торгам, в частности ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Отказ Организатора торгов в предоставлении существенных сведений относительно Нежилого помещения ограничивает и устраняет конкуренцию, нарушает права Заявителя как потенциального участника торгов, в связи с чем такой отказ должен быть квалифицирован в качестве нарушений порядка и организации проведения торгов.

3. Права могут быть восстановлены путем предоставления запрошенных документов и сведений, а также предоставлением возможности осмотреть реализуемое Помещение. При этом в связи с нарушением порядка

организации и проведения торгов необходимо заново провести торги по продаже Нежилого помещения.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Антимонопольный орган полномочен выдать организатору торгов 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 (п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции).

В этой связи для восстановления нарушенных прав необходимо принять предписание об устранении выявленных нарушений путем обяания Организатора торгов:

- предоставить запрошенные документы и сведения;
- предоставить возможность осмотреть изнутри выставленное на торги Нежилое помещение.

Вместе с этим с учетом допущенных Организатором торгов нарушений необходимо обязать последнего заново провести аукцион по продаже Нежилого помещения.

4. Торги Нежилым помещением необходимо приостановить до рассмотрения настоящей жалобы по существу.

Со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу (ч. 18 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Как выше было отмечено, срок приема заявок для участия в торгах Помещением установлен до 20.03.2024, 11:00 по московскому времени. Дата и время начала проведения аукциона назначены на 21.03.2024, 12:00 по московскому времени.

В этой связи прошу как можно быстрее принять настоящую жалобу и приостановить проведение торгов до ее рассмотрения по существу.

В связи с этим

ПРОШУ:

1. Приостановить торги до рассмотрения настоящей жалобы по существу.
2. Признать организатора торгов – _____ – нарушившим положения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов по продаже нежилого помещения пл. 238,30 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 11, пом. ЗЦ, кадастровый номер 77:01:0004012:5398 (извещение № 23000003190000000932 на ГИС Торги и РТС-Тендер).
3. Выдать организатору торгов – _____ – предписание об устранении выявленных нарушений, в т.ч. путем:
 - предоставления индивидуальному предпринимателю _____ документов и сведения, затребованных по его запросу от 16.03.2024 № 1 относительного нежилого помещения,
 - предоставления возможности _____ осмотреть изнутри выставленное на торги нежилое помещение,
 - обязанности организатора торгов заново провести аукцион по продаже нежилого помещения.

Приложение:

1. Извещение на ГИС Торги № 1;
2. Извещение на ГИС Торги № 2;
3. Извещение на РТС-Тендер;
4. Документы из файла «Документы ФССП_335-ГМУ»;
5. Извещение о проведении торгов;
6. Проект договора купли-продажи имущества;
7. Письменный запрос _____ в адрес Организатора торгов;
8. Переписка _____ с Организатором торгов;
9. Выписка из ЕГРИП по Заявителю;
10. Копия адвокатского удостоверения представителя;
11. Копия доверенности представителя.