



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Республике Башкортостан**

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008  
тел. (347)273-34-05, факс (347)272-58-82  
e-mail: to02@fas.gov.ru

17.08.2021 № 8/9952

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Заявитель:**

ООО «Строительные инвестиции»  
450097, РБ, г. Уфа,  
бульвар Х. Давлетшиной, д. 11А

**Организатор торгов:**

Территориальное управление  
Федерального агентства по  
управлению государственным  
имуществом  
в Республике Башкортостан

**Заинтересованное лицо**

**(победитель торгов):**

ООО «МобилТрейд»  
450000, РБ, г. Уфа,  
ул. Кирова, д. 107, к. 226

**РЕШЕНИЕ**

**по жалобе № ТО002/07/3-1553/2021**

13.08.2021

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

**Председателя Комиссии:**

– вр.и.о. заместителя руководителя Управления  
Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

**Членов Комиссии:**

– заместителя начальника отдела  
антимонопольного контроля товарных рынков Управления Федеральной  
антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

– специалиста 1 разряда отдела антимонопольного  
контроля товарных рынков Управления Федеральной антимонопольной  
службы по Республике Башкортостан,

при участии от ООО «Строительные инвестиции» -

от Территориального управления Федерального

0209323

агентства по управлению государственным имуществом в Республике Башкортостан – от ООО «МобилТрейд» -

рассмотрев жалобу ООО «Строительные инвестиции» (45007, РБ, г. Уфа, бульвар Х. Давлетшиной, д. 11А) от 29.07.2021, вх. №12448 на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Башкортостан (450052, РБ, г. Уфа, ул. Аксакова, д. 62) при проведении торгов по продаже арестованного имущества в электронной форме, Процедура № 61387 «Лот№1(повторное): Помещение, назначение: нежилое, площадью 1014,5кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:257, помещение, назначение: нежилое, площадью 4219,9 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:253, земельный участок, площадью 2746 +/- 18 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:2, адрес – РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Карла Маркса, д.23 (объект культурного наследия, памятника истории и культуры регионального значения «Магазин братьев Каримовых и Шамгулова»), собственник (правообладатель) – ОАО «Центральный универмаг». Обременение: арест, залог, охранное обязательство, №0/357, выдан 16.06.2014, отдел государственной охраны объектов культурного наследия Министерства культуры Республики Башкортостан», проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Закон № 135-ФЗ),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее – Управление) поступила жалоба ООО «Строительные инвестиции» (45007, РБ, г. Уфа, бульвар Х. Давлетшиной, д. 11А) от 29.07.2021, вх. №12448 на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Башкортостан (450052, РБ, г. Уфа, ул. Аксакова, д. 62) при проведении торгов по продаже арестованного имущества в электронной форме, Процедура № 61387 «Лот№1(повторное): Помещение, назначение: нежилое, площадью 1014,5кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:257, помещение, назначение: нежилое, площадью 4219,9 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:253, земельный участок, площадью 2746 +/- 18 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:2, адрес – РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Карла Маркса, д.23 (объект культурного наследия, памятника истории и культуры регионального значения «Магазин братьев Каримовых и Шамгулова»), собственник (правообладатель) – ОАО «Центральный универмаг». Обременение: арест, залог, охранное обязательство, №0/357, выдан 16.06.2014, отдел государственной охраны объектов культурного наследия Министерства

культуры Республики Башкортостан», проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заявитель в своей жалобе указывает, что в информации по «Лоту №1» Процедура № 61387 не размещены сведения об имеющихся правах притязания (в том числе претензионные) в отношении вышеуказанного Имущества.

В информации по «Лоту №1» Процедура № 61387 отсутствует информация, с какими лицами заключены и зарегистрированы в установленном порядке договора аренды, сервитута, на какой срок установлены ограничения прав и обременения по выставленному на торги Имуществу по «Лоту №1» Процедура № 61387. По сведениям, полученным из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, по выставленному на торги Имуществу заключены длительные договора аренды с ООО «Гексамерон», ПАО Банк ВТБ, ООО «АромаЛюкс», ООО «ПАБ-БОБ», ПАО АКБ «Спурт», ПАО СК «Росгосстрах», ООО «Башнефть-ПЕТРОТЕСТ».

Также имеется ссылка на судебные споры в Арбитражных судах Республик Башкортостан и Татарстан о признании незаконными действий судебного пристава-исполнителя.

Также Заявитель указывает, что он не мог ознакомиться с имуществом, чтобы принять решение о подаче заявки на участие в торгах.

Заказчик с жалобой не согласен, представлена письменная позиция от 05.08.2021 вх. №12857.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, пояснения лиц, участвующих в заседании, Комиссия установила следующее.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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".

Реализация имущества осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», а также в порядке, установленном совместным Соглашением ФССП и ФАУГИ от 30.04.2015 «О взаимодействии ФССП и Росимущества по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество». Основанием для реализации Территориальным управлением арестованного имущества является

постановление судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги.

Согласно пункту 1 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

В силу пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее, чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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.

17.10.2019 на основании исполнительного листа № ФС 031755379 от 24.09.2019, выданного Арбитражным судом Республики Татарстан по делу № А65- 29142/2018, вступившему в законную силу 12.09.2019, судебным приставом- исполнителем Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Республике Башкортостан Дусалиновым И.Р. возбуждено исполнительное производство № 69726/19/02068-ИП.

15.09.2020 судебным приставом-исполнителем Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Республике Башкортостан Дусалиновым И.Р. по исполнительному производству № 69726/19/02068-ИП вынесено постановление о передаче арестованного имущества - помещение, назначение нежилое, общая площадь 4219,9 кв.м.: этаж 1,2,3,4 подвал № 1, номера на поэтажном плане 1-4, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 5е, 5ж, 5и, 5к, 5л, 5м, 6-18, 18а, 18б, 19-22, 22а, 23, 24, 25а, 25б, 101-105, 105а, 106-109, 109а, 110, 111, 111а, 111б, 112-124, 152-174, 201-203, 203а, 203б, 204, 204а, 2406, 205-215, 215а, 216, 235-254, 1т-9т, 10а, 10б, 10в, 11т-15т, 35т-50т, 401, 401а, 402-424, 424а, 425, 425а, 426-432, расположенное по адресу: РБ, г. Уфа, Кировский район, ул. Карла Маркса, д. 23, (кадастровый номер 02:55:010143:257); помещение, назначение нежилое, общая площадь 1014, 5 кв.м.: этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане 26-42, 25-30, 30 а, 31-51, 17, 18, 18а, 19-27, 27а, 28-34, 16-19, 19а, 19б, 20-26, 26а, 27-32, 32а, расположенное по адресу: РБ, г. Уфа, Кировский район, ул. Карла Маркса, д. 23 (кадастровый номер 02:55:010143:253); земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под магазин, общая

площадь 2672 кв.м., расположенный по адресу: РБ, ул. Карла Маркса, д. 23 (кадастровый номер 02:55:010143:2) - на торги.

02.10.2020 в газете «Республика Башкортостан» № 115 опубликовано информационное сообщение о проведении торгов. Так же соответствующая информация о предстоящих торгах была опубликована на сайте - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

27.10.2020 согласно протоколу № U42910-1 по рассмотрению заявок на участие в Аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок на участие в торгах.

26.11.2020 судебным приставом-исполнителем вынесено постановление № 02068/20/462660 о снижении цены имущества, переданного на реализацию на 15%.

10.12.2020 судебным приставом-исполнителем Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Республике Башкортостан Елкибаевой А.Б. вынесено постановление об отложении исполнительных действий и (или) применения мер принудительного исполнения № 020268/20/472462.

29.03.2021 в газете «Республика Башкортостан» № 23 опубликовано информационное сообщение о проведении торгов. Также соответствующая информация о предстоящих торгах была опубликована на сайте <http://torgi.gov.ru>.

20.04.2021 согласно протоколу № U52604-1 по рассмотрению заявок на участие в Аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме по лоту №29 подана 1(одна) заявка.

В соответствии с ст.91 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», организатор торгов объявляет торги несостоявшимися, если заявки на участие в торгах подали менее двух лиц.

Решением Башкортостанского УФАС России от 22.04.2021 жалоба ООО «ЦУМ» на действия ТУ Росимущества в Республике Башкортостан при проведении торгов по продаже арестованного/заложенного имущества ООО «Центральный универмаг» признана обоснованной.

Территориальному управлению выдано обязательное для исполнения предписание.

15.07.2021 Территориальное управление Федерального агентства электронной площадки по управлению государственным имуществом в Республике Башкортостан опубликовало сообщение о проведении торгов по продаже арестованного имущества в электронной форме, процедура №61387. Дата начала приема заявок на участие в аукционе – 15.07.2021 г. в 08:00 час по московскому времени, дата окончания приема заявок – 01.08.2021 г. в 23:59 час по московскому времени. Начальная цена договора – 285 627 200 руб.

Также информация о торгах была опубликована 15.07.2021 в газете «Республика Башкортостан» № 82 (29317).

26.07.2021 внесены изменения в аукционную документацию по продаже арестованного имущества, а именно:

- п. 1.3 изложить в следующей редакции: «Покупатель проинформирован, что Имущество состоит в залоге. Имущество является объектом культурного наследия, памятника истории и культуры регионального значения «Магазин братьев Каримовых и Шамгулова», охранный обязательство, №0/357, выдано 16.06.2014, отделом государственной охраны объектов культурного наследия Министерства культуры Республики Башкортостан.»

- п. 3.4 изложить в следующей редакции: «В соответствии с требованиями п.7 ст. 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Покупатель обязуется выполнять в отношении Имуущества требования охранного обязательства №0/357 от 16 июня 2014 года, а также соблюдать порядок и условия выполнения указанных требований.

Порядок и условия выполнения требований охранного обязательства указаны в тексте охранного обязательства №0/357 от 16 июня 2014 года, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

В соответствии с требованиями п.7 ст. 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Покупатель обязуется выполнять требования в отношении Имуущества, установленные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 указанного Федерального закона»

В пункте 1 статьи 87 Федерального закона № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" установлено, что специализированная организация обязана размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно - телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

Извещение о проведении торгов № 150721/2681952/01, опубликованное на официальном сайте [torgi.gov](http://torgi.gov) 15.07.2021 содержит в себе информацию о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, сведений о начальной цене. Кроме того, извещение содержит в себе сведения об имеющихся обременениях в виде ареста, залога и охранного обязательства № 0/357 от 16.06.2014 г., выданного Министерством культуры Республики Башкортостан

Следовательно, публикация сообщения соответствует установленным ст. 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, сообщение содержит все необходимые сведения по организации и порядку проведения торгов и обеспечивает доступность информации для лиц, потенциально заинтересованных в приобретении реализуемого имущества.

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ 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.

ООО «Строительные инвестиции» обжалует порядок размещения информации, а именно: не указание в извещении о проведении торгов информации, с какими лицами заключены и зарегистрированы в установленном порядке договора аренды, сервитута, на какой срок установлены ограничения прав и обременения.

Вместе с тем, Заявитель в своей жалобе сам указывает, что обладает сведениями, полученными из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, что по выставленному на торги Имуществу заключены длительные договора аренды с ООО «Гексамерон», ПАО Банк ВТБ, ООО «АромаЛюкс», ООО «ПАБ-БОБ», ПАО АКБ «Спурт», ПАО СК «Росгосстрах», ООО «Башнефть-ПЕТРОТЕСТ».

В этой связи, Комиссия считает, что права Заявителя не нарушены и каких-либо препятствий подачи заявки для него не имелось.

По второму доводу Заявителя Комиссия отмечает следующее.

Согласно материалам жалобы, в производстве Арбитражного суда Республики Башкортостан находится дело А07-10309/2021 по заявлению ОАО "Центральный универмаг" к судебному приставу-исполнителю МО по ИОИП У ФССП России по РБ Дусалинову И.Р. о признании незаконным бездействия судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления ФССП России по Республике Башкортостан И.Р. Дусалинова, выразившееся в невыполнении требований Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" при передаче на реализацию и реализации по исполнительному производству № 69726/19/02068-ИП имущества с кадастровыми номерами 02:55:010143:257, 02:55:010143:253, 02:55:010143:2, являющегося объектом культурного наследия (памятник истории и культуры) регионального значения "Магазин братьев Каримовых и Шамгулова" ("Здание центрального универмага", "Дом торговый Зайкова"); о признании незаконным постановления судебного пристава - исполнителя Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления ФССП России по Республике Башкортостан И.Р. Дусалинова, оформленное письмом №02068/21/91699 от 01.04.2021, с отказом применения требования Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" к исполнительному производству №69726/19/02068-ИП, где реализуется имущество с кадастровыми номерами 02:55:010143:257, 02:55:010143:253, 02:55:010143:2, являющегося объектом культурного наследия (памятник истории и культуры) регионального значения "Магазин братьев

Каримовых и Шамгулова" ("Здание центрального универмага", "Дом торговый Зайкова").

В производстве Арбитражного суда Республики Татарстан находится дело А65-16883/2021 по исковому заявлению Акционерного коммерческого Банка «Спурт» в лице конкурсного управляющего - Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов к Открытому акционерному обществу «Центральный универмаг» об обращении взыскания на арендные платежи по договорам аренды нежилых помещений, заключенным между ОАО «Центральный универмаг» и арендаторами, путем взыскания в пользу АКБ «Спурт» (ПАО) арендной платы за период с 01.10.2020 г. по 30.06.2021 г. включительно в сумме 26 212 041 руб., взыскании с ОАО «Центральный универмаг» в пользу АКБ «Спурт» (ПАО) 880 388 руб. 27 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Вместе с тем, решения по вышеуказанным заявлениям ОАО "Центральный универмаг" и Акционерного коммерческого Банка «Спурт» не приняты, находятся на стадии рассмотрения.

Определения о принятии обеспечительных мер в виде приостановки или запрета на проведение торгов по делам А07-10309/2021, А65-16883/2021 не выносились (согласно карточке дел в картотеке арбитражных дел) и не направлялись в адрес организатора торгов - Территориального управления.

Следовательно, рассмотрение заявлений ОАО "Центральный универмаг" и Акционерного коммерческого Банка «Спурт» не влияет на процедуру проведения рассматриваемых торгов.

Кроме этого, как уже ранее отмечалось, в аукционную документацию были внесены сведения об обременении объекта охранным обязательством, а также указание на обязанность покупателя выполнять требования охранный обязательства и иные требования к содержанию и использованию объектом, предусмотренные законом.

Согласно протоколу по рассмотрению заявок на участие от 02.08.2021 было подано 3 заявки от ООО «Геосфера», ООО «Мобилтрейд», ООО «Молл».

В соответствии с протоколом о результатах аукциона от 04.08.2021 победителем было признано ООО «Мобилтрейд».

Заявитель сослался на отсутствие возможности для полного осмотра реализуемого имущества. Вместе с тем, данное имущество находится в залоге. Организатор торгов собственником данного имущества не является. Соответственно, Заявитель как и иные лица, вправе были самостоятельно ознакомиться с данным имуществом. Вход в здание не закрыт, в здании находятся арендаторы. Таким образом, все потенциальные участники торгов находились в равных условиях. У Заявителя имелась возможность связаться с арендаторами, находящимися в здании ООО «Центральный универмаг» на правах аренды.

В соответствии с частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в



антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании изложенного, в соответствии с положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО «Строительные инвестиции» (45007, РБ, г. Уфа, бульвар Х. Давлетшиной, д. 11А) от 29.07.2021, вх. №12448 на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Башкортостан (450052, РБ, г. Уфа, ул. Аксакова, д. 62) при проведении торгов по продаже арестованного имущества в электронной форме, Процедура № 61387 «Лот№1(повторное): Помещение, назначение: нежилое, площадью 1014,5кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:257, помещение, назначение: нежилое, площадью 4219,9 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:253, земельный участок, площадью 2746 +/- 18 кв.м., кадастровый номер 02:55:010143:2, адрес – РБ, г.Уфа, Кировский р-н, ул. Карла Маркса, д.23 (объект культурного наследия, памятника истории и культуры регионального значения «Магазин братьев Каримовых и Шамгулова»), собственник (правообладатель) – ОАО «Центральный универмаг». Обременение: арест, залог, охрannое обязательство, №0/357, выдан 16.06.2014, отдел государственной охраны объектов культурного наследия Министерства культуры Республики Башкортостан», проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации необоснованной.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев в Арбитражный суд Республики Башкортостан.