

**Жалоба
в порядке ст. 18.1 ФЗ №135 «О защите конкуренции»**

27.01.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) Организатором торгов размещено извещение о проведении Торгов №22000080430000000085 в отношении арестованного имущества должника ЖС и принадлежащих ему имущественных прав:

Нежилое здание, кадастровый № 22:63:020444:205, площадь 742,5 кв.м, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Калинина, 22Д (далее по тексту-здание);

Право аренды земельного участка, кадастровый № 22:63:020444:24, площадь 2538 кв.м., адрес: Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Калинина, 22Д (далее по тексту-право аренды).

Начальная цена 7 848 039,80 руб.

В качестве торговой площадки указана площадка Сбербанк-АСТ.

Организатором торгов указано ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕОТЕХПРОЕКТ"

Имея намерение участвовать в торгах по указанному лоту, я, как потенциальный участник изучила информацию в извещениях, размещенную на сайтах <https://torgi.gov.ru> и торговой площадки «Сбербанк-АСТ», а также документы лота.

Информация, размещенная в извещениях и документы по лоту вводят меня в заблуждение относительно основных характеристик представленного на торгах имущества и имущественного права, что не позволяет мне оценить возможные имеющиеся риски приобретения данного имущества и имущественного права, а так же спрогнозировать перспективы владения таким имуществом и имущественным правом в соответствии с действующим законодательством, в частности:

1) Извещение о проведении торгов.

В соответствии с ч. 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.

09 02 23
231291
Вр

Извещения о проведении торгов как на официальном сайте, так и на сайте торговой площадки в графе «Собственник имущества» содержит сведения:

», однако не ясно, какое отношение имеет к перечисленному имуществу и собственником какого именно имущества оно является.

Извещения о проведении торгов как на официальном сайте, так и на сайте торговой площадки в графе «Обременения реализуемого имущества» содержит сведения «Ипотека согласно выписке ЕГРН, арест, запрещение регистрации, сервитут 22-01/63-183/2004-191, аренда по договору с 03.12.2003 на неопределенный срок». Выписки ЕГРН в полном объеме не приложены к документам по лоту, имеется только первый лист, что не позволяет установить какие регистрационные действия в отношении лота проводились.

Указание в извещении на имеющееся обременение Ипотекой (из имеющейся документации не ясно, в отношении здания, земельного участка или в отношении обоих составляющих лота), то реализация такого имущества должна проводиться в соответствии с ФЗ «О залоге недвижимости (ипотеке)». Так же не указано, в пользу кого установлен сервитут, аренда. Извещение не содержит информации о том, кем и за чей счет будут сниматься аресты, наложенные на имущество.

2) Документация по лоту.

Из всех документов, имеющих в извещении по лоту, имеются: заверенная копия первой страницы исполнительного листа (очень плохо читаемая) от 2015 года, выписка из ЕГРН на здание от 16.06.2022 г. (первая страница), выписка из ЕГРН на земельный участок от 22.06.2022 г. (первая страница) (Приложение №1 к настоящей жалобе).

Однако, в соответствии с п. 8 ст. 89 ФЗ «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;

В соответствии с п. 10 ст. 89 ФЗ «Об исполнительном производстве» при передаче для реализации права долгосрочной аренды недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи кроме документов, указанных в части 8 настоящей статьи, прилагаются:

- 1) копия договора аренды;
- 2) копия документа, подтверждающего согласие арендодателя на обращение взыскания на право долгосрочной аренды, либо документа, предоставляющего возможность передачи права долгосрочной аренды без согласия арендодателя.

Обязательное предоставление документов, перечисленных в п. 8, 10 ст. 89 ФЗ «Об исполнительном производстве» поддерживается действующей судебной практикой.¹

Таким образом, ни один из перечисленных в пп. 8 и 9 ФЗ «Об исполнительном производстве» в извещении не размещен.

На торговой площадке Сбербанк-АСТ была указана контактная информация Организатора торгов (Приложение №2 к жалобе). Я направила запрос об ознакомлении с документами по лоту, на

¹ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.02.2021 N Ф06-88/2021 по делу N А12-5474/2020 "...Порядок реализации на торгах права долгосрочной аренды недвижимого имущества установлен частью 10 статьи 89 Закона N 229-ФЗ, в соответствии с которой при передаче для реализации права долгосрочной аренды недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи кроме документов, указанных в части 8 настоящей статьи, прилагаются копия договора аренды; копия документа, подтверждающего согласие арендодателя на обращение взыскания на право долгосрочной аренды, либо документа, предоставляющего возможность передачи права долгосрочной аренды без согласия арендодателя.

Удовлетворяя заявленные требования, суды пришли к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения и мотивировали судебные акты тем, что положения части 10 статьи 89 Закона N 229-ФЗ указывают на возможность обращения взыскания на право аренды недвижимого имущества при наличии согласия арендодателя».

что мною был получен ответ от Организатора торгов, что Организатор торгов располагает документами: поручение на реализацию, акт приема-передачи на реализацию и постановление о снижении цены имущества на 15%.

Таким образом, документов, предусмотренных действующим законодательством у Организатора торгов не имеется (Приложение №3 к настоящей жалобе).

3) Содержание проекта договора купли-продажи.

В соответствии со ст. 448 ГК РФ, условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

К аукционной документации приложен проект договора купли-продажи, который планируется к заключению с победителем торгов.

Однако, в проекте договора не учтено следующее:

Единый лот №9 по извещению составляют два объекта гражданских прав: недвижимое имущество (здание) и неимущественное право на заключение договора аренды земельного участка. Проект договора, размещенный не содержит условий о том, каким образом и в каком виде победитель торгов будет реализовывать приобретенное на этих торгах право аренды земельного участка.

На основании вышеизложенного и руководствуясь нормами действующего законодательства, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции),

прошу:

1. Приостановить торги до рассмотрения настоящей жалобы по существу;
2. Признать настоящую жалобу Ш _____ и по изложенным основаниям на действия (бездействия) организатора торгов и торговой площадки обоснованной;
3. Выдать организатору торгов – ООО «ГеоТехПроект» обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов по основаниям, изложенным в настоящей Жалобе.

Приложения:

1. Документация, размещенная о лоте в извещении о проведении торгов на сайте Организатора торгов и Торговой площадки;
2. Скрин информации с сайта Торговой площадки об Организаторе торгов;
3. Распечатка переписки Ш _____ и Организатора торгов по вопросу ознакомления с документацией о лотах.