

**Управление Федеральной
антимонопольной службы по г. Москве**

Заявитель:

ООО «ЮНАЭКС»

Инициатор торгов:

ТУ Росимущества в городе Москве

**Организатор торгов (специализированная
организация):**

ООО «АКТАРУС»

**Оператор электронной торговой
площадки:**

АО «Сбербанк-АСТ»

Московское УФАС
Рег. номер 78443/23
зарегистрирован 30.11.2023



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.

Должник: ООО «ЮНАЭКС»

Взыскатель: ИФНС России №33 по г. Москве

Исх.: 2018 от 30.11.2023г.

ЖАЛОБА НА НАРУШЕНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ТОРГОВ

В производстве судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2 ГМУ ФССП РФ Гадышевой Баян Владимировны (далее – СПИ, судебный пристав) находится исполнительное производство №64567/23/98097-ИП от 07.07.2022г. в отношении должника ООО «ЮНАЭКС», возбужденное на основании исполнительного документа акта органа, осуществляющего контрольные функции №3026 от 09.06.2022, выданного ИФНС России №33 по г.Москве.

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 помещение по адресу: г. Москва, Южное Тушино, ул. Свободы, д. 50, пом. 4П, к.н. 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 пользователей в заблуждение относительно цены продажи и относительно предмета торгов.

1. Недостоверность цены

Основанием для принятия предмета торгов на реализацию в Извещении указано Поручение от 18.09.2023г. на реализацию арестованного имущества №Л2/23/31/ИПН-50, номер регистрационный в ПИБИ 77-005990.

Указанное Поручение подписано врио начальника отдела ГУ ФССП России по г.Москве Кузнецовым Т.И., который поручает ТУ Росимущества принять на реализацию спорный объект, указывая начальную цену продажи в размере **42 165 082 руб. без учета НДС.**

При этом, оговорка «без учета НДС» в отношении цены реализации **вычеркнута вручную.**

Извещение о торгах содержит уже цену без всяких упоминаний, что это цена, уменьшенная расчетным путем на НДС.

Для определения рыночной стоимости арестованного имущества судебным приставом-исполнителем было привлечено Общество с ограниченной ответственностью «ООО «МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ» (ОГРН 1105001004514, ИНН 5001079926) (далее – Оценочная компания, Оценщик).

Согласно прилагаемому разделу 11 Отчета об оценке, Оценщик определил рыночную цену предмета оценки в размере **50 598 098 руб. с учетом НДС** и **42 165 082 руб. без учета НДС**.

Такая же оговорка «без учета НДС» содержится в постановлении СПИ об утверждении отчета об оценке.

Полагаем самоуправные манипуляции с начальной ценой продажи со стороны инициатора и организатора торгов незаконными.

Цена 42 165 082 руб. без учета НДС и цена 42 165 082 руб. с учетом НДС – это две разные цены.

Извещение о торгах должно содержать либо именно ту цену и в том виде, как она установлена постановлением СПИ об утверждении оценки (42 165 082 руб. без учета НДС), либо, если требовалось указать цену, включающую НДС, то именно ту цену, которая была установлена оценкой (50 598 098 руб. с учетом НДС).

При этом, инициатор/организатор торгов должны были урегулировать размер начальной цены торгов не самоуправно, а в порядке, который установлен законом, а именно: запросить СПИ о вынесении постановления об уточнении начальной цены торгов, а не делать неоговоренные вычеркивания в правоустанавливающих документах.

Незаконное **корректирование начальной цены продажи путем ручного вычеркивания оговорки «без учета НДС»** привело к тому, что начальная цена торгов занижена на 8 млн. рублей, что из цены продажи будет повторно удержан НДС, что нарушены имущественные права заявителя как собственника предмета торгов.

Заявитель полагает, что **условия торгов, в том числе в части начальной цены продажи, не могут противоречить поручению на реализацию; в случае необходимости, условия торгов могут изменяться исключительно в установленном законом порядке.**

2. Недостоверность сведений о предмете торгов

Так, 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**.

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 неограниченный круг лиц в заблуждение о начальной цене 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.

Нарушая требования к предоставлению информации, искажая информацию, не предоставляя информацию, Организатор торгов сократил круг претендентов, ограничив тем самым конкуренцию.

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 начальной цене торгов, о предмете торгов, о собственниках предмета торгов,
 - по самовольному изменению установленного СПИ условия о начальной цене торгов,
 - по незаконному внесению изменений в правоустанавливающие документы,
 - по проведению торгов на право заключения ничтожного договора.
2. Дать предписание ТУ Росимущества в г Москве и 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. Поручение на реализацию – 1л.
7. Свидетельство о собственности ООО «ЮНАЭКС» - 2л.
8. Технический паспорт, экспликация помещений – 31л.
9. Документ, подтверждающий полномочия генерального директора - 1л.