

**Управление Федеральной  
антимонопольной службы по г. Москве**  
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4,  
стр. 1

Исх. № б/н от 04.06.2020 года

**Организатор торгов:**  
**Общество с ограниченной  
ответственностью «АКВМ»**  
ИНН 9715270234, ОГРН 1167746767363  
адрес регистрации: 127572, г. Москва,  
ул. Абрамцевская, д. 20 кв. 99  
почтовый адрес: 105062, г. Москва,  
ул. Покровка, д. 28/6  
тел. +7 (917) 213-68-66, +7 (917) 532-26-80  
электронная почта: akvm.torgi@mail.ru

### **ЖАЛОБА**

#### **на действия организатора торгов**

/в порядке ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»/

Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью «АКВМ», место нахождения: 127572, г. Москва, ул. Абрамцевская, д. 20 кв. 99, почтовый адрес: 105062, г. Москва, ул. Покровка, д. 28/6, тел. +7 (917) 213-68-66, +7 (917) 532-26-80, адрес электронной почты: akvm.torgi@mail.ru (действующий по поручению Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г. Москве № Л5/19/33/Пер-29).

Обжалуемые торги: публичные торги в форме аукциона (электронная форма), открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложения о цене (номер торга 31653, номер лота 1).

Наименование аукциона и лота: аукцион №31653: Аукцион по продаже арестованного недвижимого имущества; лот №1: Нежилые помещения (антресоль №1, этаж №1, №2), общей площадью 1294 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Электродная, д. 2, стр. 12-13-14.

Место, дата и время проведения аукциона: Открытый аукцион в электронной форме проводился в 10 час. 00 мин. «04» июня 2020 года на сайте [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) (Электронная площадка «РТС-тендер») в сети «Интернет».

Адрес сайта торгов:

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=42757689&lotId=42757854&prevPageN=14>

адрес сайта торгов (сайт оператора электронных торгов):

<https://i.rts-tender.ru/main/auction/Trede/Privatization/View.aspx?Id=31653&Guid=e9fcddd4-bf5e-480c-adca-93b7279fbd5#72559>

Потенциальный покупатель (участник) \_\_\_\_\_ в лице представителя Ташкинова Эдуарда Александровича в установленный срок и порядке подал заявку на участие в вышеуказанных торгах с целью приобретения в собственность реализуемого нежилого помещения.

К заявке на участие в торгах были приложены все необходимые документы, оформленные по формам организатора торгов, в том числе анкета физического лица в отношении заявителя и его представителя, заявка на участие в торгах, платежное поручение об оплате задатка и другие.

Вместе с тем, организатор торгов не допустил представителя заявителя к торгам, указав в качестве основания для отказа, что «В нарушение требований аукционной документации претендентом предоставлены сведения неполно (ненадлежащие) - заявка подана от имени физического лица, являющегося притом индивидуальным предпринимателем, и указано о цели использования для личных нужд (организации офиса), что, исходя из вида имущества и сообщенных данных, указывает на коммерческие цели. Однако отсутствует подтверждение осуществления данной деятельности - выписка из ЕГРИП и иные документы, предусмотренные аукционной документацией для ИП не предоставлены.».

Считаем, что оценка заявителей на предмет допуска к участию в торгах по реализации арестованного имущества были проведены с существенным нарушением правил проведения торгов.

**Все документы для участия в торгах были составлены заявителем строго по формам организатора торгов, выложенным на сайте о торгах.** Данные формы не предусматривали включение каких-либо иных сведений, кроме тех, что были указаны заявителем. Именно предложенные организатором торгов формы анкеты заявителя и представителя, заявки на участие в торгах были использованы заявителем. Все поля (строки) анкеты заявителя и представителя, заявки на участие в торгах были заполнены заявителем (представителем) и все требуемые сведения были указаны в анкете и заявке.

**В связи с чем, вывод организатора торгов о том, что анкетные данные заявителя и представителя были «заполнены неполно (ненадлежаще)» в анкете не соответствует действительности и опровергается документами, размещенными организатором торгов и документами, представленными заявителем.**

В случае, если потенциальный покупатель представил анкету и иные документы по формам организатора торгов (заполнив каждую строку, каждое поле, каждую графу предлагаемого документа), последний не вправе отказать в участии в торгах со ссылкой, что «анкетные данные неполно заполнены» (что означало бы, что формы организатора торгов не соответствуют требованиям законодательства). В противном случае, такой подход является злоупотреблением правом, что недопустимо в силу ст.ст. 1, 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Ни анкета, ни заявка, ни иные документы, предложенные организатором торгов, не содержат требования (пояснения и/или оговорки), согласно которому заявителю — физическому лицу необходимо представить какие-либо дополнительные сведения и/или документы при наличии у него статуса индивидуального предпринимателя.**

Согласно статье 448 ГК РФ в открытом аукционе может участвовать любое лицо.

В соответствии со ст. 11 НК РФ:

«...физические лица - граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства;

- индивидуальные предприниматели — это физические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица..».

**Таким образом, статус «индивидуальный предприниматель» является правовой фикцией, поскольку этот статус приобретается самим физическим лицом и не может существовать отдельно от физического лица.**

Более того, в «Анкете физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя», в графе «Занимаемая должность» заявитель указал, что является индивидуальным предпринимателем (то есть не скрывал данный факт), а в графе №7 «Цель совершения сделки», сообщил, что намерен приобрести недвижимость: «Для личных нужд (возможно для организации офиса)».

**Цель «для личных нужд» обуславливается намерением заявителя (претендента) выгодно инвестировать личные сбережения в покупку недвижимости, что особенно актуально в условиях кризисных явлений в экономике и с учетом низкой стартовой цены реализуемого объекта. Данная цель является абсолютно понятной и соответствует намерению претендента на участие в аукционе. При этом назначение объекта (жилое / коммерческое) не имеет ни правового, ни экономического значения для реализации этой цели, так как физическое лицо может с выгодой для себя вкладывать денежные средства как в приобретение жилой, так и коммерческой недвижимости, а наличие / отсутствие статуса «индивидуальный предприниматель» не является значимым.**

**Цель «организация офиса» обуславливается возможностью:**

- организации собственного офиса;
- сдачи имущества в аренду под офис третьим лицам.

Статьей 35 Конституции Российской Федерации закреплено право каждого иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им.

Право собственности, являясь одним из основополагающих правовых институтов, раскрывается, прежде всего, в нормах гражданского законодательства.

Так, в соответствии ст. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Наличие права на сдачу имущества в аренду обуславливается исключительно наличием права собственности на данное имущество. Законом не предусматривается осуществление собственником каких-либо дополнительных действий перед сдачей имущества в аренду, в том числе обязательного получения статуса индивидуального предпринимателя.

Сдача имущества в аренду предполагает получение арендодателем платы от арендатора за пользование имуществом. А в соответствии с подп. 4 п. 1 ст. 208 Налогового кодекса РФ доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования имущества, находящегося в Российской Федерации, являются объектом обложения налогом на доходы физических лиц (НДФЛ).

**Таким образом, гражданин может осуществлять деятельность по сдаче имущества в аренду как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, так как закон не содержит запретов, а также требования о регистрации физического лица в качестве ИП как необходимое условие сдачи в аренду принадлежащего ему имущества и уплате с доходов от арендной платы НДФЛ.**

В существующих реалиях пандемии коронавирусной инфекции, когда рыночная экономика находится в нестабильном состоянии, а участники рынка ищут для себя наиболее выгодные варианты для инвестиций, прогнозировать какой из вышеперечисленных вариантов станет наиболее выгодным для собственника имущества крайне затруднительно. В любом случае, нежилое коммерческое

помещение не может быть использовано физическим лицом в качестве жилого, соответственно, изначально предполагает, что собственник будет использовать его как нежилое.

Учитывая вышеизложенное, считаем действия организатора торгов по недопущению участника до участия в торгах по формальным причинам (как и определение статуса, в качестве кого заявитель должен участвовать в аукционе), **неправомерным ограничением прав заявителя.**

В силу п. 17 постановления Пленума ВАС РФ от 02.12.1993 № 32, под грубым нарушением правил торгов следует понимать необоснованное исключение из числа участников аукциона лиц, признаваемых покупателями, а также нарушения порядка проведения аукциона, которые могли привести к неправильному определению победителя.

Необоснованный и незаконный недопуск заявителя у участию в торгах отразился на возможности истца стать победителем торгов с последующим заключением договора купли-продажи нежилого помещения по более высокой цене, чем было предложено победителем.

Более того, обращаем Ваше внимание, что в результате проведения как первичных, так и повторных торгов — победителем было признано одно и то же юридическое лицо (ООО «ВСК»). Соответственно, своими действиями, организатор намеренно исключает потенциальных участников по формальным основаниям, тем самым создавая наиболее благоприятные условия для одного из участников торгов, что противоречит основной цели проведения торгов — а именно реализация имущества по наиболее высокой стоимости.

Таким образом, организатором торгов были допущены существенные нарушения правил организации и проведения торгов.

Допущенные организатором торгов нарушения проведения торгов являются существенными, повлекшими необоснованное и незаконное исключение из числа участников заявителя.

В результате допущенных нарушений были нарушены права и законные интересы не только заявителя, но и должника по исполнительному производству (собственника предмета торгов) - АО «Центральный Научно-Исследовательский Институт кожевенно-обувной промышленности» (ИНН 7705514079, ОГРН 1057705025608, адрес регистрации: 111524, г. Москва, ул. Электродная, д. 2 стр. 12-13-14), так как по результатам торгов он мог бы получить более высокую сумму за недвижимое имущество.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **ПРОШУ:**

1. Приостановить заключение договора с победителем торгов.
2. Признать настоящую жалобу обоснованной.
3. Установить факты нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Выдать предписания, предусмотренные п. 3.1 ч. 1 ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции», в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, об аннулировании торгов.

#### **Приложение:**

1. Заявка на участие в торгах с согласиями на обработку персональных данных (копия).
2. Анкета заявителя и представителя с согласиями на обработку персональных данных (копия).
3. ПРОТОКОЛ № U31653-1 по рассмотрению заявок на участие в Аукцион по продаже арестованного имущества в электронной форме от 03.06.2020 (копия).
4. ПРОТОКОЛ О РЕЗУЛЬТАТАХ АУКЦИОНА № U31653-2 от 04.06.2020 (копия).