

Российская Федерация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СИБСТРОЙСЕРВИС»

Почтовый адрес: 625003, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 28а

Юридический адрес: 625505, Тюменская обл., Тюменский р-н, автодорога Тюмень-Тобольск-Ханты-Мансийск, 23км, стр.5, офис 101

р/с 40702810300020009817 в Филиал № 6602 Банка ВТБ (ПАО) г.Екатеринбург Тел.: (3452) 55-55-22

к/с 301 018 101 657 700 00 501 БИК 046577501 (3452) 68-33-70

ИНН 7224001941 КПП 722401001 ОГРН 1027200798360

e-mail: info@sib72.ru

www.sib72.ru

Исх.№ 001/3/2

«27» января 2023 г.

**Управление Федеральной антимонопольной службы по
Астраханской области**

414000, г. Астрахань, ул. Шаумяна, 47 (e-mail: to30@fas.gov.ru)

Заявитель:

АО «Сибстройсервис» (должник в исполнительном
производстве)

625003, г. Тюмень, ул. Республики, 28а (e-mail: ao_sibstriservic@mail.ru)

Лица, в отношении которых подается жалоба:

ООО «Перспектива» (организатор торгов)

414024, г. Астрахань, ул. Набережная, реки Царева, стр. 1, оф. 19 (e-mail: perspektiva-tmn@bk.ru)

МТУ Росимущества в Тюменской области, Ханты-
Мансийском автономном округе-Югре, Ямало-Ненецком
автономном округе (инициатор торгов)

625000, г. Тюмень, ул. Володарского, 10 (e-mail: tu72@rosim.gov.ru)

Межрайонное отделение по особым исполнительным
производствам УФССП России по Тюменской области (лицо,
передавшее имущество на торги)

625023, г. Тюмень, ул. Одесская, 48а, к. 2 (e-mail: osp29@r72.fssp.gov.ru)

«на действия организатора торгов при организации
и проведении торгов имуществом должника»

Жалоба

АО «Сибстройсервис» осуществляет производство работ на рынке строительства жилья с 1992 года и реализует деятельность застройщика на территории города Тюмени, занимая значительный сегмент среди субъектов строительной деятельности.

Как следует из информации, размещенной на сервисе "ГИС ТОРГИ" на официальном сайте: torgi.gov.ru, согласно извещению № 22000040270000000170 (опубликовано 27.12.2022) на 01.02.2023 (окончание приема заявок 30.01.2023) назначены к проведению повторные торги в форме аукциона по продаже в рамках реализации арестованного имущества по Закону № 229-ФЗ.

Согласно размещенной публикации, торги проводятся МТУ Росимущества в Тюменской области, Ханты- Мансийском автономном округе-Югре, Ямало-Ненецком автономном округе, организатором торгов выступает ООО «Перспектива» (ОГРН 1203000004954).

Предметом торгов выступает продажа следующего объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности АО «Сибстройсервис»: нежилое здание, пл. 11 594 кв.м., к/н: 72:23:0427001:24492 (земля в аренде), г.Тюмень, ул. Интернациональная, д. 201, стр. 1, с-к: АО "Сибстройсервис", н/ц: 125460510р. (в т.ч. НДС), з-к: 18 819 076 р., шаг: 1 254 605р., код: 0001, рег. № 72-002757.

По мнению АО «Сибстройсервис», указанные торги проводятся с нарушением законодательства, а имущество реализуется по необоснованной и сформированной в нарушение требований закона стоимости.

Так, из размещенной публикации следует, что основанием реализации имущества выступает постановление судебного пристава-исполнителя Межрайонного отделения по особым исполнительным производствам УФССП России по Тюменской области Шульгиной А.А. от 18.07.2022 "о передаче арестованного имущества на торги", вынесенное в рамках сводного исполнительного производства № 21282/20/72027-СД, которое возбуждено о взыскании в пользу физических и юридических лиц (далее по тексту - постановление о передаче арестованного имущества на торги).

Согласно содержанию постановления о передаче арестованного имущества на торги, оценка имущества указана в размере 123 000 500 руб., была произведена ООО "Группа компаний "Азира", отчет специалиста-оценщика от 06.07.2022 № 722/386.

При этом, согласно размещенной публикации о проведении торгов, начальная цена имущества на повторных торгах установлена в размере 125 460 510 руб., тогда как, цена данного имущества подлежала снижению от его начальной стоимости на пятнадцать процентов, что следует из п. 10 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее по тексту - Закон об исполнительном производстве).

В соответствии с п. 1 ст. 85 Закона об исполнительном производстве оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. По смыслу п. 2 ст. 85 Закона об исполнительном производстве привлечение судебным приставом оценщика для оценки недвижимого имущества является обязательным.

Как предусмотрено в п. 4 ч. 4 ст. 85 Закона об исполнительном производстве, когда законом определена обязанность привлечения оценщика, судебный пристав-исполнитель направляет сторонам копию заключения оценщика по результатам отчета об оценке не позднее трех дней со дня его получения. Копии постановления судебного пристава-исполнителя об оценке имущества или имущественных прав направляются сторонам исполнительного производства не позднее дня, следующего за днем его вынесения (ч. 6 ст. 85 Закона об исполнительном производстве).

Согласно содержанию постановления о передаче арестованного имущества на торги, оценка имущества указана в размере 123 000 500 руб., была произведена ООО "Группа компаний "Азира", отчет специалиста-оценщика от 06.07.2022 № 722/386.

В п. 8 ст. 85 Закона об исполнительном производстве прямо предусмотрено, что если установленный законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности срок действия отчета об оценке имущества должника истек, судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня истечения указанного срока привлечь оценщика для повторной оценки имущества должника в порядке, установленном настоящей статьей.

Согласно абзацу второму ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Таким образом, при назначенных на 01.02.2023 торгах рассматриваемым недвижимым имуществом АО «Сибстройсервис» истек шестимесячный срок с даты составления отчета оценщика от 06.07.2022, что требовало проведения повторной оценки в силу прямого указания закона.

Также должно учесть, что представленный в обоснование начальной цены рассматриваемого объекта недвижимости в размере 123 000 500 руб. отчет № 722/386 от 30.06.2022 "об оценке Объекта оценки", составленный ООО «ГК «АЗИРА» по объекту оценки:

Здание нежилое 11 594 кв.м. с кадастровым номером: 72:23:0427001:24492, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Интернациональная, 201, стр. 1, не соответствует требованиям закона и не является достоверным.

По результатам проведенной экспертом Ассоциации «Русское общество оценщиков» экспертизы отчета ООО «ГК «АЗИРА» № 722/386 от 30.06.2022 "об оценке Объекта оценки" на предмет подтверждения определенной оценщиком стоимости, выдано отрицательное экспертное заключение (Экспертное заключение Ассоциации «Русское общество оценщиков» № 995/2022 от 21.12.2022 "на Отчет № 722/386 от 30.06.2022 об оценке объекта оценки: нежилого здания площадью 11 594 кв.м., кадастровый номер: 72:23:0427001:24492 по адресу: г. Тюмень, ул. Интернациональная, д. 201, стр. 1, подготовленный ООО «ГК «АЗИРА» (оценщик Акинчиц Виктория Александровна, №0014 в реестре СРОО «СВОД»)").

Согласно данному Экспертному заключению Ассоциации «Русское общество оценщиков» № 995/2022 от 21.12.2022, Отчет № 722/386 от 30.06.2022 об оценке объекта оценки: нежилого здания площадью 11 594 кв.м., кадастровый номер: 72:23:0427001:24492 по адресу: г. Тюмень, ул. Интернациональная, д. 201, стр. 1, подготовленный ООО «ГК «АЗИРА» (оценщик Акинчиц Виктория Александровна, №0014 в реестре СРОО «СВОД»): не соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; не соответствует федеральным стандартам оценки; не соответствует заданию на оценку, в связи с чем, сделанные оценщиком выводы о величине рыночной стоимости объекта оценки, следует признать необоснованными.

Из этого следует, что заявленные на 01.02.2023 торги рассматриваемым недвижимым имуществом АО «Сибстройсервис» определены к проведению с ценой, которая не является в настоящий момент достоверной, не может считаться рыночной стоимостью и требует проведения повторной достоверной оценки.

Проводимые торги нарушают законные права и интересы АО «Сибстройсервис», которое выступает должником в сводном исполнительном производстве № 21282/20/72027-СД, поскольку, АО «Сибстройсервис» неправомерно лишается собственного недвижимого имущества, переданного на реализацию по недостоверной цене.

На сегодняшний день, АО «Сибстройсервис», как застройщик, имеет выданные и продленные до 27.09.2024 разрешения на строительство: от 14.05.2018 г. № 72-304-363-2018, от 28.05.2018 г. № 72-304-419-2018, от 20.06.2018 г. № 72-304-497-2018 на строительство объекта "15-этажный жилой дом ГП-6 в ЖК "Москва" в г. Тюмени", на основании которых, осуществляется строительство объекта, значительное количество квартир в котором, закреплены за участниками договоров долевого участия в строительстве, большинство из которых граждане, перед которыми АО «Сибстройсервис» приняло выполнение взятых на себя обязательств по передаче квартир в достраиваемом жилом комплексе.

Соответственно, неправомерная реализации недвижимого имущества, фактически изъятого из оборота и заблокированного к распоряжению собственником, потенциально приводит и к нарушению прав граждан, выступающих участниками долевого строительства, оказывает негативное влияние на возможность продолжения строительства в условиях дефицита оборотных средств.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 № 135-ФЗ 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.

В силу ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 № 135-ФЗ, в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю,

организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

прошу:

1. признать наличие указанных нарушений при проведении торгов имуществом АО «Сибстройсервис», назначенных на 01.02.2023 (окончание приема заявок 30.01.2023) согласно извещению о проведении торгов в форме открытого аукциона № 22000040270000000170 (опубликовано на сайте: torgi.gov.ru, дата публикации 27.12.2022) в отношении лота № 15: "Нежилое здание, пл. 11594 кв.м., к/н: 72:23:0427001:24492 (земля в аренде), г.Тюмень, ул.Интернациональная, д.201, стр.1, с-к: АО "Сибстройсервис", н/ц: 125460510 р. (в т.ч. НДС), з-к: 18819076 р., шаг: 1254605 р., код: 0001, рег. № 72-002757";
2. выдать виновным лицам предписания о необходимости совершения действий, направленных на устранение нарушений, допущенных при организации и проведении торгов;
3. обязать организатора торгов: ООО «Перспектива» (юридический адрес: 414024, г. Астрахань, ул. Набережная, реки Царева, стр. 1, оф. 19; адрес в извещении о проведении торгов: 414000, г. Астрахань, ул. Бакинская, 100, оф. 216; e-mail: perspektiva-tmn@bk.ru) приостановить проведение торгов (извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона № 22000040270000000170 опубликовано на сайте: torgi.gov.ru, дата публикации 27.12.2022) в отношении лота № 15: "Нежилое здание, пл. 11594 кв.м., к/н: 72:23:0427001:24492 (земля в аренде), г.Тюмень, ул.Интернациональная, д.201, стр.1, с-к: АО "Сибстройсервис", н/ц: 125460510 р. (в т.ч. НДС), з-к: 18819076 р., шаг: 1254605 р., код: 0001, рег. № 72-002757", до рассмотрения жалобы по существу.

Приложения:

- 1) автоматизированная копия страницы с сервиса "ГИС ТОРГИ" на официальном сайте: torgi.gov.ru о торгах объектом недвижимого имущества АО «Сибстройсервис», назначенных на 01.02.2023;
- 2) автоматизированная копия извещения № 22000040270000000170, опубликованного 27.12.2022;
- 3) автоматизированная копия выписки из ЕГРН в отношении переданного на торги объекта недвижимости АО «Сибстройсервис» с кадастровым номером: 72:23:0427001:24492;
- 4) копия постановления судебного пристава-исполнителя Межрайонного отделения по особым исполнительным производствам УФССП России по Тюменской области Шульгиной А.А. от 18.07.2022 "о передаче арестованного имущества на торги", вынесенного в рамках сводного исполнительного производства № 21282/20/72027-СД;
- 5) копия экспертного заключения Ассоциации «Русское общество оценщиков» № 995/2022 от 21.12.2022 "на Отчет № 722/386 от 30.06.2022 об оценке объекта оценки: нежилого здания площадью 11 594 кв.м., кадастровый номер: 72:23:0427001:24492 по адресу: г. Тюмень, ул. Интернациональная, д. 201, стр. 1, подготовленный ООО «ГК «АЗИРА» (оценщик Акинчиц Виктория Александровна, №0014 в реестре СРОО «СВОД»);
- 6) копии разрешений на строительство: от 14.05.2018 г. № 72-304-363-2018, от 28.05.2018 г. № 72-304-419-2018, от 20.06.2018 г. № 72-304-497-2018 на строительство объекта "15-этажный жилой дом ГП-6 в ЖК "Москва" в г. Тюмени";
- 7) копии подтверждение решения АО «Сибстройсервис» от 03.06.2022 о назначении директора с листом записи из ЕГРЮЛ от 15.06.2022 в отношении АО «Сибстройсервис»;
- 8) автоматизированная копия выписки из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Перспектива».

Генеральный директор



Л.В. Мурашкевич