

Заявитель:

ООО «Недвижимость»  
450022, РБ, г. Уфа, ул. Менделеева,  
д. 137, к. 1, оф. 21

Организатор торгов:

Территориальное управление  
Федерального агентства  
по управлению  
государственным имуществом в РБ  
450076, РБ, г. Уфа, ул. Аксакова, д. 62

Оператор электронной площадки:

ООО «РТС-Тендер»  
121151, г. Москва, наб. Тараса  
Шевченко, д. 23А, 25 этаж, пом. 1  
Межрайонный отдел судебных  
приставов по исполнению особых  
исполнительных производств  
УФССП России по РБ  
450077, РБ, г. Уфа, ул. Цюрупы, д. 95

**Уведомление № ТО002/10/18.1-2286/2020  
о поступлении жалобы и о приостановлении торгов  
до рассмотрения жалобы по существу**

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан, руководствуясь частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), сообщает о жалобе вх.№15464 от 18.08.2020 ООО «Недвижимость», на действия организатора торгов - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в РБ (далее - ТУ «Росимущества» в РБ), оператора электронной площадки – ООО «РТС-Тендер» при проведении публичных торгов по реализации имущества в рамках исполнительного производства № 68272/19/02068-ИП, продажа имущества ООО «Недвижимость», извещение № 050620/2681952/01.

Уполномоченные представители ООО «Недвижимость», а также представители ТУ «Росимущества» в РБ, оператора электронной площадки – ООО «РТС-Тендер» вправе явиться на рассмотрение жалобы **26.08.2020 в 16 часов 45 минут** по адресу: г. Уфа, ул. Пушкина, 95, каб. 513.

0136767

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления данного уведомления закупка приостанавливается в части заключения договора до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) заказчика, оператора электронной площадки по существу.

В соответствии с частью 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции юридическое лицо, действия (бездействие) которого обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязан известить лиц, подавших заявки на участие в закупке, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Также на основании части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренций юридическое лицо обязано представить на рассмотрение жалобы по существу положение о закупке товаров, работ, услуг, документацию о закупке, изменения, внесенные в документацию о закупке, заявки на участие в закупке, протоколы составленные в ходе проведения закупки, аудио-, видеозаписи, документы регламентирующие деятельность оператора и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения закупки.

В случае если по результатам закупок заключены договоры, юридическое лицо обязано представить на рассмотрение жалоб по существу оригиналы, а также надлежащим образом заверенные копии таких договоров.

За непредставление или несвоевременное представление сведений (информации), а равно представление заведомо недостоверных сведений (информации) в антимонопольный орган предусмотрена административная ответственность в соответствии с частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Информация о жалобе размещена на сайте [www.bash.fas.gov.ru](http://www.bash.fas.gov.ru).

Регистрация явившихся на рассмотрение представителей сторон, заинтересованных участников состоится 26.08.2020 по телефону: (347)246-18-69/ 8(499) 7552323 (доб.002-107 или 002-108).

Все необходимые документы могут быть направлены в адрес ведомства по эл.почте: [to02@fas.gov.ru](mailto:to02@fas.gov.ru), [to02-Girfanov@fas.gov.ru](mailto:to02-Girfanov@fas.gov.ru).

Дополнительно сообщаем, что рассмотрение жалобы будет возможно посредством видеоконференц-связи на сайте: <https://vcs01fas.cloud.rtr.ru>

Приложение: копия жалобы на 4 л. в 1 экз

Заместитель руководителя

1

Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Республике Башкортостан  
450008, Республика Башкортостан, г. Уфа,  
ул. Пушкина, д.95

Заявитель:  
**ООО «Недвижимость»**  
(ИНН 0274900885, ОГРН 1140280409411)  
Адрес: 450022, Республика Башкортостан,  
г. Уфа, ул. Менделеева, д. 137, к. 1, офис 21

Организатор торгов:  
**Территориальное управление Федерального  
агентства по управлению государственным  
имуществом в Республике Башкортостан**  
(ИНН 0275069800, 1100280001260)  
Адрес: 450076, Республика Башкортостан,  
г. Уфа, ул. Аксакова, д.62

Оператор электронной площадки:  
**ООО «РТС-Тендер»**  
(ИНН 7710357167, ОГРН 1027739521666)  
Адрес: 121151, г. Москва, наб. Тараса  
Шевченко, д.23А, 25 этаж, помещение 1

**Судебный пристав-исполнитель  
Абзалетдинов**  
Адрес: 450077, Республика Башкортостан,  
г. Уфа, ул. Цюрупы, д. 95

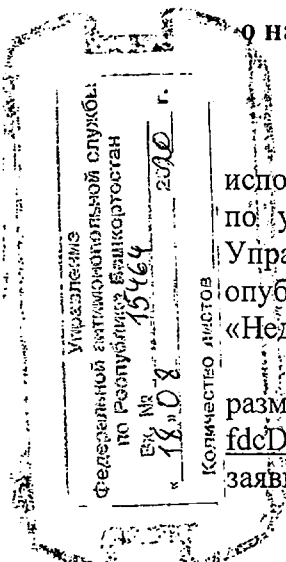
**Межрайонный отдел судебных приставов по  
исполнению особых исполнительных  
производств УФССП России по Республике  
Башкортостан**  
(ИНН 0274101120, ОГРН 1040203924474)  
Адрес: 450077, Республика Башкортостан,  
г. Уфа, ул. Цюрупы, д. 95

### ЖАЛОБА

о нарушении законодательства Российской Федерации при проведении публичных  
торгов по реализации имущества в рамках исполнительного производства

05.06.2020 в рамках исполнительного производства № 68272/19/02068-ИП (далее –  
исполнительное производство) Территориальным управлением Федерального агентства  
по управлению государственным имуществом в Республике Башкортостан (далее –  
Управление Росимущества) на сайте в сети Интернет по адресу <http://torgi.gov.ru/> было  
опубликовано извещение о проведении торгов по продаже имущества ООО  
«Недвижимость» (далее – заявитель) № 050620/2681952/01.

В соответствии с извещением и информационным сообщением от 04.06.2020,  
размещенном в сети Интернет по адресу: [https://torgi.gov.ru/docview/  
fdcDocViewPage.html?section=notification&id=43057125](https://torgi.gov.ru/docview/fdcDocViewPage.html?section=notification&id=43057125), помещение, принадлежащее  
заявителю, размещено под лотом № 27. Начальная продажная цена составила 63 696 100



(шестьдесят три миллиона шестьсот девяносто шесть тысяч сто) рублей. Дата проведения первых торгов назначена на 02.07.2020 07:00 на электронной площадке в сети Интернет по адресу <https://www.rts-tender.ru>

24.07.2020 в рамках исполнительного производства Управлением Росимущества на сайте в сети Интернет по адресу <http://torgi.gov.ru/> было опубликовано извещение о проведении торгов по продаже имущества заявителя № 240720 2681952/01.

В соответствии с извещением и информационным сообщением от 23.07.2020, размещенном в сети Интернет по адресу: <https://torgi.gov.ru/docview/fdcDocViewPage.html?section=notification&id=44647859>, помещение, принадлежащее заявителю, размещено под лотом № 34. Начальная продажная цена составляет 54 141 685 (пятьдесят четыре миллиона сто сорок одна тысяча шестьсот восемьдесят пять) рублей. Дата проведения повторных торгов назначена на 20.08.2020 в 07:00 на ЭП.

Вышеуказанные торги осуществляются Управлением Росимущества совместно с Межрайонным отделом судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Республике Башкортостан – судебным приставом-исполнителем Абзалетдиновым Артуром Амзатовичем (далее – судебный пристав).

В соответствии с п. 1 ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов в случае нарушения правил проведения, установленных законом.

В соответствии со ст. 93 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) торги могут быть признаны недействительными по основаниям, предусмотренным ГК РФ.

В соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на организатора торгов при проведении торгов.

Заявитель считает, что действия Управления Росимущества и судебного пристава по продаже принадлежащего заявителю имущества осуществляются в нарушение правил, установленных законом, и должны быть признаны незаконными в силу следующего:

1. В соответствии с ч.1 ст. 77 Закона об исполнительном производстве обращение взыскания на имущество должника, находящееся у третьих лиц, производится на основании судебного акта.

Принадлежащее заявителю помещение, реализуемое Управлением Росимущества в рамках исполнительного производства, возбужденного судебным приставом, находится в аренде у следующих лиц:

1.1. По договору аренды объектов недвижимости № 1 от 01.08.2018 г. с ООО «Авангард» право аренды помещений №№ 7, 16, 22, 23, 27, 29-40, площадью 1 558,7 кв.м. с 01.08.2018 по 31.07.2019 г.;

1.2. По договору аренды объектов недвижимости № 1 от 29.11.2019 г. с ИП Сабитовым Ильнуром Камилевичем право аренды помещений №№ 7, 22б, 22а, 27, 29, 33а, 23, 33, площадью 1 553 кв.м. с 01.12.2019 по 25.11.2020 г.

Следовательно, судебному приставу для обращения взыскания на имущество заявителя, находящееся у вышеперечисленных лиц необходимо было обратиться в суд, что им сделано не было.

Таким образом, судебным приставом нарушен установленный ч. 1 ст. 77 Закона об исполнительном производстве порядок обращения взыскания на имущество заявителя, находящегося у третьих лиц.

2. В соответствии с абз. 2 п. 61 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 17.11.2015 №50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (далее – Постановление Пленума ВС РФ №50) правомерные владение и пользование третьими лицами имуществом должника не препятствуют разрешению вопроса об обращении на него

2

взыскания, однако эти обстоятельства могут быть квалифицированы в качестве обременения данного имущества и учитываться при оценке его стоимости.

Пользование третьими лицами на основании договоров аренды имуществом заявителя, реализуемом Управлением Росимущества в рамках исполнительного производства, является обременением, которое не было учтено судебным приставом при проведении оценки помещения, а, следовательно, не учтено при объявлении начальной цены продажи на торгах.

В соответствии с ч. 2 ст. 448 ГК РФ извещение должно содержать сведения о существующих обременениях продаваемого имущества.

В соответствии с ч.1 ст. 460 ГК РФ продавец обязан передать товар свободным от прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара.

В извещениях о проведении как первых так и повторных торгов не указаны все сведения о существующих обременениях продаваемого помещения заявителя в виде прав третьих лиц.

В соответствии с абз. 2, 3 п. 71 Постановления Пленума ВС РФ №50 приведенный в п. 1 ст. 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, нарушение размещения полноты информации о существующих обременениях продаваемого имущества. Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества) и привели к ущемлению прав и законных интересов заявителя.

Таким образом, отсутствие в извещениях о проведении, как первых торгов, так и повторных торгов, полной информации о существующих обременениях принадлежащего заявителю помещения правами третьих лиц в виде права аренды существенно влияет на формирование стоимости реализации имущества.

Кроме того, покупатель помещения, не извещенный об обременениях приобретаемого имущества, будет вправе требовать уменьшения покупной цены, что в свою очередь существенно нарушит имущественные права заявителя.

На основании вышеизложенного, ООО «Недвижимость» обращается за защитой своих прав и законных интересов и

просит:

1. Признать действия по проведению торгов по продаже имущества ООО «Недвижимость» в рамках исполнительного производства № 68272/19/02068-ИП от 13.10.2019, осуществляемые Территориальным Управлением федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Башкортостан и судебным приставом-исполнителем Абзалетдиновым незаконными.

2. Приостановить проведение торгов по продаже имущества ООО «Недвижимость» по извещению № 240720/2681952/01 по рассмотрению настоящей жалобы.

3. Выдать обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов по продаже имущества ООО «Недвижимость».

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия постановления о снижении цены переданного на реализацию имущества на 15% от 06.07.2020 № 02068/20/340336.
2. Копия извещения о проведении торгов № 050620/2681952/01 с сайта <http://torgi.gov.ru/>.

3. Копия извещения о проведении торгов № 240720/2681952/01. с сайт <http://torgi.gov.ru/>.
4. Копия информационного сообщения от 04.06.2020 с сайта <http://torgi.gov.ru/>.
5. Копия информационного сообщения от 23.07.2020 с сайта <http://torgi.gov.ru/>.
6. Копия договора аренды объектов недвижимости № 1 от 01.08.2018 г.
7. Копия договора аренды объектов недвижимости № 1 от 29.11.2019 г.
8. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Недвижимость».

Управляющий  
ООО «Недвижимость»