

В ФАС по г.Москве  
адрес:107078, г.Москва, Мясницкий проезд, 4, 1  
Врио Соловьева Екатерина Александровна  
Электронная почта: [to77@fas.gov.ru](mailto:to77@fas.gov.ru)

**Заявитель:**

В отношении:  
**Организатора торгов (аукциона) –  
ООО Консалтинговая группа «М-Лигал»**  
ИНН 7733813842  
101000, г. Москва, Армянский пер, д. 9  
стр. 1, оф. 106/20В,  
тел. 8-925-244-20-00,  
e-mail: [mligalgruppa@gmail.com](mailto:mligalgruppa@gmail.com)

Жалоба на действия организатора торгов  
по лоту №1, проводимых 28.01.2021г. на электронной площадке [arest.tenderstandart.ru](http://arest.tenderstandart.ru)

лот аукциона земельный участок и часть жилого дома: Московская область,  
Одинцовский район, с.Немчиновка, пер.Сусанинский дом 4.  
(Поручение №4345 на реализацию арестованного имущества ООО КГ «М-Лигал»)

29.12.2020г. на сайте [arest.tenderstandart.ru](http://arest.tenderstandart.ru), организатором торгов ООО «Консалтинговой группой М-Лигал», размещено извещение № 291220/34705371/04 о проведении аукциона по продаже арестованного недвижимого имущества (первичные торги) расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с.Немчиновка, пер.Сусанинский дом.4

28.01.2021 года, мне стало известно, о том, что торги были проведены торгов в электронной форме, открытые по составу участников, закрытые по форме представлений предложений о цене. На сайте электронной площадки – указана информация «торги признаны не состоявшимися» (статус: торги не состоялись).

Считаю, что в ходе проведения подготовки указанных торгов организатором торгов допущены следующие нарушения:

Установлен необоснованно высокий задаток в размере 50 % от первоначальной стоимости лота.

Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 02.10.2007 №229-ФЗ «Закон об исполнительном производстве», а также ФЗ «Об ипотеке» от 16.07.1998 №102 не определяют размер, процент, сумму, расчет задатка уплачиваемого претендентами-участниками на торгах.

Однако в целях устранения возможных злоупотреблений законодатель рекомендовал организаторам торгов определять размер задатка в соответствии с нормами, установленными

федеральным законодательством и иными нормативными правовыми актами в отношении продажи на торгах отдельных категорий имущества.

Размер задатка, вносимого лицами, желающими принять участие в торгах по продаже арестованного имущества, определяется по согласованию с государственным органом, передавшим это имущество для реализации. О размере задатка сообщается в извещении. В поручении №4345 от 18.12.2020 года, нет указаний Территориального управления ФА по управлению государственным имуществом в Московской области о размере задатка.

Отсутствие в законодательных актах о публичных торгах, проводимых при исполнении судебных решений, требований к минимальному и максимальному размеру задатка создает возможность для злоупотреблений, направленных на ограничение круга потенциальных участников торгов, поскольку внесение задатка может потребовать значительного размера отвлечения денежных средств на достаточно длительный срок.

Более того, Министерством Экономического Развития Российской Федерации (Федеральным агентством по управлению государственным имуществом) письмом от 31.07.2019г., № СА -12-25421, отменены методические рекомендации, направленные на установление существовавшие в прошлом нормативные акты по установлению размера задатка.

Из письма следует, что реализацию и проведение публичных торгов необходимо рассматривать с законодательством Российской Федерации, в том числе с Гражданским кодексом РФ, ФЗ от 02.10.2007 №229, «об исполнительном производстве», ФЗ от 16.07.1998 №102 ФЗ «Об ипотеке».

Данное имущество никогда не являлось залоговым перед взыскателем, более того рыночная стоимость установлена Одинцовским городским судом Московской области в июле 2014, то есть более 6 с половиной лет, что дает основания утверждать, что стоимость данного имущества на торгах явно конкурентноспособна, только кадастровая стоимость данного лота составляет 14 884 347 рублей. Исходя из этого, можно определить существующую рыночную стоимость данного лота. Важным обстоятельством, является размер задолженности перед взыскателем, а именно 3 538 179,84 копейки. Поэтому большая часть денежных средств, после реализации имущества будет получена мной и я самое заинтересованное лицо в реализации имущества за большую цену.

Установление допустимого размера задатка, например 5-20 % от первоначальной стоимости имущества должно быть направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организатора торгов, которое выражается в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, ведет к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к данной заниженной цене предложения.

Следовательно, для достижения цели реализации необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той цены, которая является начальной продажной на конкретном этапе публичного предложения и на основании которой организатором торгов принимаются

заявки от потенциальных покупателей. Для этого организатору торгов необходимо установить общепринятый размер задатка.

Более того, организатором торгов в данном ценовом диапазоне, на протяжении 1 года, стоимостью лота/лотов от 12 000 000 рублей до 14 500 000 рублей, всегда был предусмотрен задаток в размере 5 % от начальной продажной стоимости лотов (приложение к данной жалобе).

Заявитель полагает, что установление организатором торгов завышенного размера задатка, значительно превышающим общим принятым правилам является существенным нарушением, тем самым нарушены права и интересы (должника по исполнительному производству), поскольку целью реализации имущества должника с публичных торгов является получение максимальной суммы за реализуемое имущество для погашения задолженности перед взыскателем, в связи с чем все процедуры по проведению торгов должны быть направлены на ее достижение, а также привлечение к участию в торгах максимального количества участников с целью реализации имущества по наивысшей цене.

Из чего следует, что допущенные организатором торгов нарушения в данном случае привели к ограничению круга лиц, заинтересованных в принятии участия в аукционе, что не отвечает целям торгов и реализации имущества должника.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов - ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» нарушения.
3. Выдать организатору торгов- ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Обязать организатора торгов провести повторно первичные торги с установлением общепринятым размером задатка

Приложения:

1. Поручение № 4345 от 18.12.2020г.
2. Извещение о проведение аукциона по продаже арестованного имущества.
3. Результаты поиска торгов в данной ценовой категории 2 стр.
4. Справочная информация по объектам недвижимости с указанием кадастровой стоимости лотов.
5. Постановление о зачете встречных обязательств, в которой указан размер задолженности перед взыскателем.
6. Аналогичная практика по жалобе на организатора торгов.

31.01.2021 г.

---

