

в Управление ФАС по г.Москве

Адрес: 107078, г.Москва,

Мясницкий проезд, д.4, стр.1

от

ЖАЛОБА

на действия:

организатора торгов: ООО «АГРО-С62»

ОГРН: 1166234078141; ИНН: 6229083907;

Юридический адрес: 390044, г. Рязань,

Московское шоссе, д. 20, офис 312/9;

Фактическое место нахождения:

125130, г. Москва, ул. Зои и Александра

Космодемьянских, дом 30/32, корп. 1, 2 этаж, офис 210.

Телефон/факс

Адрес электронной почты: ε

электронной площадки: АО «ТЭК-Торг». <https://www.tektorg.ru>;

ОГРН 1127747285368; ИНН 7704824695

119034, г Москва, улица Тимура Фрунзе, 24, комн.31 эт.3

извещение о торгов № 151220/41192504/11 от 15.12.2020

ЖАЛОБА

Я, Елькин Александр Николаевич, являясь должником по исполнительному производству от 16.02.2017 №61096/19/77039-ИП, и являясь собственником объекта недвижимости: квартира, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 30, кв. 27, кадастровый номер: 77:05:0001018:1699, ознакомившись с результатами торгов по продаже принадлежащего мне имущества, информационное извещение о проведении которых было опубликовано на сайте torgi.gov.ru № 151220/41192504/11 от 15.12.2020, подаю настоящую жалобу в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Для начала фактическая сторона вопроса.

1) Торги проведены на электронной торговой площадке АО «ТЭК-Торг» <https://www.tektorg.ru> – номер процедуры 2672–ОАОФАИ.

2) Торги проведены 20.01.2021 – срок для подачи жалобы в ФАС, установленный в ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» мною соблюден.

3) Я, являюсь собственником объекта недвижимости, выставленного на торги, поэтому безусловно являюсь лицом, заинтересованным в законности проведения торгов и соблюдения порядка реализации имущества, в связи с этим, являюсь лицом, чьи права могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения **порядка организации и проведения торгов** (ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

4) Договор купли-продажи подлежит заключению в срок не ранее чем через десять дней со дня подписания протокола, таким образом, на момент подачи жалобы не может быть заключен, соответственно антимонопольный органа вправе рассмотреть моей заявление в рамках компетенции.

Таким образом, имеются все формальные основания для принятия и рассмотрения жалобы по существу.

Настоящим подаю жалобу и прошу признать организатора торгов ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АГРО-С62» (далее – ООО «АГРО-С62») и электронную торговую площадку АО «ТЭК-Торг» нарушившим законодательство о проведении торгов и реализации имущества по продаже моего имущества.

1) Имущество выставлено на торги по начальной цене, которая сформирована с нарушением порядка определения начальной цены имущества, подлежащего реализации на обязательных торгах.

В соответствии с требованиями ст. 85 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», для оценки недвижимого имущества судебный пристав-исполнитель обязан привлечь оценщика для оценки.

Указанный оценщик был привлечен судебным приставом-исполнителем – ООО «Агентство Оценки АвтоВелью» (далее – Оценщик).

Оценщиком проведена оценка имущества, подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости имущества от 22.04.2020 № ОИПНХ-2/А (копия прилагается). Стоимость имущества определена в размере 16 160 000,00 рублей.

Оценка имущества в Российской Федерации регулируется специальным законом - Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Федеральными стандартами оценки».

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, 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**, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Это как раз наш случай.

В соответствии со ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» - арестованное недвижимое имущество может быть реализовано **ТОЛЬКО и ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО** в форме аукциона, т.е. торги по продаже арестованного недвижимого имущества являются обязательными, иного способа заключения сделки законом не установлено.

Извещение о проведении аукциона опубликовано 15.12.2020, при этом, отчет об определении рыночной стоимости на основании, которого сформирована начальная цена для обязательных торгов прекратил свое действие – 23.10.2020 (по истечению 6 месяцев), таким образом, не мог быть использован для определения начальной цены продажи обязательных торгов по продаже моего имущества.

Данный довод также подтверждается п. 3.10. Методических рекомендации по организации работы по оценке арестованного имущества, утверждённых ФССП России 24.07.2013 № 01-9: оценка, произведенная оценщиком, может быть рекомендована для совершения сделки в течение шести месяцев.

Это первое вопиющее нарушение порядка проведения торгов.

2) При определении начальной цены имущества, сформированной на основании отчета об оценке, который прекратил свое действие, допущены

ошибки в СТОИМОСТИ имущества, выставленного на реализацию: а именно – стоимость имущества в отчете Оценщика указана в размере 16 160 000,00 рублей – без указания и допущений, включена в эту стоимость сумма НДС или нет.

Ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлены общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки, которые не указывают на обязательность определения итоговой величины стоимости объекта оценки с учетом налога на добавленную стоимость. Положениями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 № 254, в числе требований, предъявляемых к составлению отчета об оценке, его содержанию, описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, методологии оценки и расчетов, не содержится указаний на определение стоимости объекта оценки с учетом налога на добавленную стоимость. Соответственно, если оценщиком не указано, каким образом была рассчитана рыночная стоимость недвижимого имущества - с учетом налога на добавленную стоимость или без него, то следует, что рыночная стоимость имущества в отчете об оценке определена с учетом налога на добавленную стоимость. По данному вопросу имеется сложившаяся обширная судебная практика.

Обращаю Ваше внимание на то, что имущество граждан-должников подлежит реализации без учета НДС, а также сделки по продаже жилых помещений не облагаются НДС, таким образом, имущество должно было выставляться без учета НДС по цене, составляющей – 13 466 666,67 рублей, если отчет **БЫЛ БЫ ДЕЙСТВУЮЩИМ НА МОМЕНТ ПУБЛИКАЦИИ**, что **нарушено** в нашем случае.

Таким образом, в определении начальной цены имущества в извещении, относящейся к компетенции ФАС России, допущены две ошибки.

3) Верное определение начальной цены имущества при продаже чрезвычайно важно также и в связи с тем, что сумма задатка определяется исходя из начальной цены имущества.

Таким образом, в нашем случае, установление более высокой цены имущества, чем следует, да еще и на основании отчета об оценке, который утратил свое действие, привело к тому, что размер задатка был определен в более высоком размере, что является искусственным ограничением со стороны организатора торгов, направленным на уменьшение числа участников и снижения конкуренции.

4) Далее укажем нарушения, допущенные при проведении торгов непосредственно.

Сразу укажем, все нарушения касаются информационного обеспечения проведения торгов, а именно нарушения положений информационного извещения, допущенные при проведении торгов, как следствие нарушения положений проведения аукциона, установленных ст. 447-449.1 ГК РФ.

В соответствии с условиями информационного извещения, опубликованного на сайте (на сайте torgi.gov.ru № 151220/41192504/11 от 15.12.2020 только одно извещение о проведении торгов – аукционная документация):

- заявки на участие в аукционе с прилагаемыми к ним документами и ценовые предложения, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью (далее по тексту - ЭЦП), направляются в электронной форме на ЭТП в период с «15» декабря 2020 года с 09 часов 30 минут по «14» января 2021 года до 15 часов 00 минут;

- подведение итогов приема Заявок осуществляется «18» января 2021 года с 09 часов 30 минут и оформляется соответствующими Протоколами;

- ценовые предложения подаются участниками, допущенными к торгам **«19» января 2021 года** с 09 часов 30 минут по Московскому времени.

При этом торги были проведены 20.01.2021 – как такое могло произойти?

Повторимся, на сайте только одно извещение – прилагается. При этом, в соответствующей форме поля информационного извещения на сайте torgi.gov.ru, указано, что прием заявок до 19.01.2021, торги 20.01.2021. Опечатка? Ошибка? НЕТ! Осознанная манипуляция.

Разберемся поподробнее.

В торгах приняло участие два участника (Орехова Ольга Андреевна ИНН:772321128970, Ильин Павел Алексеевич ИНН:772014655325) – протокол прилагается.

Заявки участников поданы - «19» января 2021 г., т.е. после времени указанного в информационном извещении – напоминаю – заявки принимались до 14.01.2021. Как такое МОГЛО СЛУЧИТЬСЯ?

Изучаем дальше – к моменту «нормального» окончания заявок - «14» января 2021 года до 15 часов 00 минут подано 3 (ТРИ) заявки, но как так? Участников то два, оказывается, все участники торгов, подавшие заявки до времени окончания заявок, указанного первоначально НЕ ПРИЗНАНЫ УЧАСТНИКАМИ - **отказано в допуске к участию в торгах.**

Оказывается, после окончания приема заявок – 14.01.2021 в 15:00, организатор торгов понимает, что «его участники» не подали заявки. И что делает организатор торгов? После окончания приема заявок (14.01.2021), даже через несколько дней (19.01.2021 в 16:21), да что там – ПОСЛЕ ВРЕМЕНИ И ДАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА - вносит изменения в форме (в поля)

информационного извещения на сайте torgi.gov.ru, все изменения сохраняются на сайте (см. таблицу):

Дата и время последнего изменения	Тип	Объект	Атрибут	Новое значение	Старое значение
15.12.2020 19:19	Создание	Извещение			
15.12.2020 19:26	Создание	Лот № 1			
15.12.2020 19:27	Создание	Документ извещения	Имя файла	ФОРМЫ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ УЧАСТИИ В ТОРГАХ.zip	
15.12.2020 19:27	Создание	Документ извещения	Имя файла	10. ОИПНХ-45 ИЗВЕЩЕНИЕ Н.Т.Т.ОФ.1-е_Ленинский пр..docx	
15.12.2020 19:27	Редактирование	Документ извещения			
15.12.2020 19:28	Создание	Документ извещения	Имя файла	Документы по торгам ОИПНХ-45 Ленинский пр..pdf	
15.12.2020 19:28	Создание	Документ извещения	Имя файла	Акт передачи ОИПНХ-45 испр.pdf	
15.12.2020 19:36	Редактирование	Лот № 1	Срок и порядок внесения задатка	Срок и порядок внесения задатка регулируется разделом: Сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета Извещения; РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ ЗАДАТКА, УКАЗАННЫЕ В ИЗВЕЩЕНИИ, ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫ ДО 31.12.20г. С 01.01.21г. СУММУ ЗАДАТКА НЕОБХОДИМО ПЕРЕЧИСЛЯТЬ НА НОВЫЕ РЕКВИЗИТЫ УКАЗАННЫЕ В ИЗВЕЩЕНИИ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ.	Срок и порядок внесения задатка регулируется разделом: Сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета Извещения;
15.12.2020 19:51	Удаление	Документ извещения	Имя файла		ФОРМЫ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ УЧАСТИИ В ТОРГАХ.zip
15.12.2020 19:51	Создание	Документ извещения	Имя файла	ФОРМЫ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ УЧАСТИЯ В АУКЦИОНЕ.zip	

Дата и время последнего изменения	Тип	Объект	Атрибут	Новое значение	Старое значение
15.12.2020 19:53	Удаление	<u>Документ извещения</u>	Имя файла		10. ОИПНХ-45_ИЗВЕЩЕНИЕ Н.ТТ.ОФ.1-е_Ленинский пр..docx
15.12.2020 19:53	Создание	<u>Документ извещения</u>	Имя файла	10. ОИПНХ-45_ИЗВЕЩЕНИЕ Н.ТТ.ОФ.1-е_Ленинский пр..docx	
15.12.2020 20:19	Публикация	Лот № 1	Статус лота	Объявлен	Создан
15.12.2020 20:19	Публикация	Извещение	Дата публикации	15.12.2020 20:19	
14.01.2021 00:04	Редактирование	Лот № 1	Статус лота	Текущий	Объявлен
<u>19.01.2021 16:21</u>	<u>Создание</u>	<u>Причина изменени я извещени я</u>		<u>Внесение изменений в извещение. Продление срока приема заявок</u>	
<u>19.01.2021 16:21</u>	<u>Редактирован ие</u>	<u>Извещен ие</u>	<u>Дата и время окончани я приема заявок</u>	<u>19.01.2021</u>	<u>14.01.2021</u>
<u>19.01.2021 16:21</u>	<u>Редактирован ие</u>	<u>Извещен ие</u>	<u>Дата и время проведен ия аукциона</u>	<u>20.01.2021 12:30</u>	<u>19.01.2021 09:30</u>
22.01.2021 03:43	Создание	Причина изменения извещения		Изменен результат торгов по лоту №1	
22.01.2021 03:43	Добавление	Участник торгов Общество с ограниченной ответственност ью УК «СЕВЕРНАЯ РОКАДА»			
22.01.2021 03:43	Добавление	Участник торгов Белкина Наталья Константиновна			
22.01.2021 03:43	Добавление	Участник торгов Шевченко Юрий Витальевич			

Дата и время последнего изменения	Тип	Объект	Атрибут	Новое значение	Старое значение
22.01.2021 03:43	Добавление	Участник торгов Орехова Ольга Андреевна			
22.01.2021 03:43	Добавление	Участник торгов Ильин Павел Алексеевич			
22.01.2021 03:43	Добавление	Участник торгов Орехова Ольга Андреевна			
22.01.2021 03:43	Редактирование	Лот № 1	Сведения об имуществе	Квартира общей площадью 58,3 кв.м, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 30, кв. 27, кадастровый номер: 77:05:0001018:1699;Обременение: Арестованное имущество. Запрет на совершение регистрационных действий;	Квартира общей площадью 58,3 кв.м, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 30, кв. 27, кадастровый номер: 77:05:0001018:1699; Обременение: Арестованное имущество. Запрет на совершение регистрационных действий;
22.01.2021 03:43	Редактирование	Лот № 1	Победитель торгов	Ильин Павел Алексеевич	
22.01.2021 03:43	Редактирование	Лот № 1	Результат торгов	Состоявшийся	
22.01.2021 03:43	Редактирование	Лот № 1	Статус лота	Состоявшийся	Текущий
22.01.2021 03:43	Редактирование	Лот № 1	contractPrice	16 483 200	
22.01.2021 03:43	Редактирование	Лот № 1	Сведения об имуществе	Квартира общей площадью 58,3 кв.м, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 30, кв. 27, кадастровый номер: 77:05:0001018:1699;Обременение: Арестованное имущество. Запрет на совершение регистрационных действий;	Квартира общей площадью 58,3 кв.м, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 30, кв. 27, кадастровый номер: 77:05:0001018:1699; Обременение: Арестованное имущество. Запрет на совершение регистрационных действий;

Таким образом, организатор торгов спустя несколько дней после окончания приема заявок, в день когда назначены торги, меняет дату

окончания приема заявок, т.е. дает «окно» для нескольких участников подать заявки, и что происходит?

Два «нужных» претендента подают заявки и еще один «ненужный», и что делает организатор торгов? Да, все правильно, «ненужный» претендент (Шевченко Юрий Витальевич) просто не признается участником.

Более того, прошу обратить внимание на то, что никакого ОБЪЯСНЕНИЯ на сайте torgi.gov.ru нет, никакого внесения изменений в первоначальную документацию нет.

Если была допущена опечатка, то организатор торгов должен продлить прием заявок на разумный период времени, а никак не срок менее чем, 24 часа.

Уверены, что организатору торгов в этом «потворствовала» ЭТП, на сайте нет никакого лог-файла, записывающего все изменения, никаких объяснений.

При этом, на сайте ЭТП имеется странное письмо (копия прилагается) – организатор торгов пишет ЭТП об отмене торгов или о переносе торгов или о признании всех претендентов участниками? Ничего не понятно, но дело в том, что результат организатором торгов при полном отсутствии и искусственном ограничении конкуренции обеспечен:

- в торгах из !!!!!6!!! заявителей приняло участие только два претендента, которые подали свои заявки ровно в то время, когда для них было организатором и ЭТП открыто «окно» для подачи заявок, чудеса да и только.

Это не поддается никакому описанию, здравой логике или регламенту ЭТП.

Кроме того, сведения на сайте torgi.gov.ru изменялись и после даты и времени проведения торгов. Зачем? Никаких пояснений? Если было допущены опечатки, то торги следовало отменить, если вносились изменения в извещение, то следовало продлить прием заявок на разумный срок, ничего сделано не было, в результате имущество продано с минимальной наценкой от цены, которая не могла быть использована для определения начальной цены продажи.

На основании вышеизложенного, **прошу** в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»:

- применить меры по запрещению заключения договора купли-продажи по результатам незаконных торгов;

- признать Организатора торгов и Электронную площадку нарушившим порядок проведения торгов по продаже квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 30, кв. 27, кадастровый номер: 77:05:0001018:1699;

- отменить результаты торгов по продаже квартиры, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 30, кв. 27, кадастровый номер: 77:05:0001018:1699;

- выдать соответствующее предписание и направить его Организатору торгов и в Управление Росреестра по городу Москве.

Решение по жалобе прошу продублировать в электронном виде на адрес 89049811515@mail.ru.