

5

**Куда:** Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве  
Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1  
Телефон: +7(495)784-75-05  
E-mail: to77@fas.gov.ru

**От кого:**

Адрес места жительства:  
Почтовый адрес:

## Жалоба

3 ноября 2020 года на официальном сайте РФ в сети Интернет по адресу: <https://torgi.gov.ru> опубликовано Извещение № 031120/3732432/02, согласно которому **организатором торгов – ООО "Центр-Р.И.Д."** (ОГРН: 1037700249718; место нахождения и почтовый адрес: 127083, г. Москва, уд. Юнатов, д. 18, эт. 8, пом. XXI, ком. 43; номер контактного телефона: +7(495)722-59-49), действующему в соответствии с Поручением № 76 от 22 октября 2020 года к Рамочному договору об оказании услуг по организации торгов № 05-11/19 от 5 ноября 2019 года, ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года, ст.ст. 447-449 Гражданского кодекса РФ, на основании вступившего в законную силу 24 августа 2020 года решения Дзержинского районного суда г. Ярославля от 16 марта 2020 года по делу № 2-107/2020 об обращении взыскания на заложенное имущество, объявлено о проведении 8 декабря 2020 года на электронной торговой площадке **оператора ЭТП – ООО "Центр реализации"** (ОГРН: 5147746186704; место нахождения: 119019, г. Москва, пер. Нащокинский, д. 14; почтовый адрес: 119019, г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12, стр. 2; номер контактного телефона: +7(495)988-44-67) в сети Интернет по адресу: <https://business.center.ru> электронного аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене по продаже имущества, находящегося в залоге у **залогодержателя – ООО "Капитоль кредит"** (ОГРН: 1167232066110, место нахождения и почтовый адрес: 625003, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Свердлова, д. 5 к. 2, офис 308; номер контактного телефона: 8(800)550-54-21) (ипотека в силу договора, запись в ЕГРП № 76:23:011401:5322-76/023/2018-1 от 9 августа 2018 года).

Согласно тексту Извещения № 031120/3732432/02 от 3 ноября 2020 года:

- a) **Торги признаются несостоявшимися** в следующих случаях:
- не было подано ни одной заявки на участие в торгах либо ни один из Претендентов не признан Участником торгов;
  - **к участию в торгах допущен только один Претендент;**
  - ни один из Участников торгов не сделал предложения по цене.
- b) В случае поступления на участие в аукционе **одной заявки**, договор по итогам торгов может быть заключён с **Единственным участником** аукциона по цене, **не ниже начальной цены продажи, установленной для данных торгов;**
- c) Единственный участник аукциона должен в течение 5 рабочих дней после подписания протокола подведения итогов аукциона внести сумму, определённую по итогам аукциона, за вычетом ранее внесённого задатка, на счёт Залогодержателя – ООО "Капитоль кредит";
- d) В течение 5 рабочих дней с момента внесения покупной цены Единственным участником аукциона, Организатор торгов, от имени Залогодержателя, заключает с Единственным участником аукциона договор купли-продажи;
- e) Договор купли-продажи, протокол о результатах открытого аукциона, соответствующее решение суда, а также иные документы в соответствии с действующим законодательством РФ, являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Московское УФАС  
Рег номер 93355/20  
зарегистрирован 04.12.2020



2

Согласно решению Дзержинского районного суда г. Ярославля от 16 марта 2020 года (изготовлено 27 марта 2020 года) по делу № 2-107/2020, размещённому на официальном сайте в сети Интернет по адресу: <http://dzerzhinsky.jrs.sudrf.ru>, обращено взыскание на предмет ипотеки, заложенный в соответствии с заключённым с КПК "Капитолькредит" Договором ипотечного займа № ЗВ-217-31.07.2018 от 31 июля 2018 года и п. 8.1 Общих условий договора ипотечного займа, путём проведения открытого аукциона организацией, осуществляющей деятельность по проведению открытых аукционов по договору между данной организацией и истцом (залогодержателем) – ООО "Капитоль кредит".

Согласно Разделу 8 "Соглашение о способе и порядке реализации заложенного имущества" Общих условий договора ипотечного займа (со сроком заключения до 15 марта 2019 года), размещённых на сайте КПК "Капитолькредит" в сети Интернет по адресу: <https://kapitol.pro> в разделе "Формы документов":

- a) Стороны, руководствуясь п. 1.1. ст. 9 ФЗ "Об ипотеке", определили способ, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда (п. 8.1);
- b) Открытый аукцион объявляется несостоявшимся в случаях, когда (п. 8.11):
  - на открытый аукцион не было подано ни одной заявки на участие в нём;
  - лицо, выпустившее открытый аукцион, не внесло покупную цену в установленный срок;
- c) **В случае объявления повторного открытого аукциона несостоявшимся, Организатор открытого аукциона составляет: протокол об объявлении повторного открытого аукциона несостоявшимся; протокол о передаче предмета ипотеки в собственность залогодержателя;** В случае объявления повторного открытого аукциона несостоявшимся, предмет ипотеки подлежит передаче залогодержателю по начальной продажной цене, уменьшенной на 25 % (п. 8.13);

В соответствии с п. 1.1 ст. 9 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке ... **способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда.**

В соответствии со ст. 59.1 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года в соответствии с п. 1.1 ст. 9 настоящего Федерального закона и в порядке, установленном указанным пунктом, **стороны договора об ипотеке вправе установить положение о том, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой, либо о том, что залогодержатель вправе продать заложенное имущество другому лицу,** при обращении взыскания на предмет ипотеки ... по решению суда с учётом требований, содержащихся в п.п. 2 и 3 ст. 55 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 3 ст. 55 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года при оставлении залогодержателем за собой заложенного имущества оно оставляется залогодержателем за собой с зачётом в счёт покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой, **по цене, равной рыночной стоимости такого имущества,** определённой в порядке, установленном законодательством РФ об оценочной деятельности. **При продаже заложенного имущества залогодержателем другому лицу оно продаётся залогодержателем с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства по цене не ниже рыночной стоимости такого имущества,** определённой в порядке, установленном законодательством РФ об оценочной деятельности.

Таким образом, на основании вышеизложенного необходимо сформулировать следующие

**Выводы:**

1. Извещение № 031120/3732432/02 от 3 ноября 2020 года противоречит ст. 59.1 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года в части установления для Единственного участника аукциона права на заключение с организатором торгов, действующим от имени и по поручению ООО "Капитоль-кредит", договора купли-продажи заложенного имущества в отсутствие в Договоре ипотечного займа № ЗВ-217-31.07.2018 от 31 июля 2018 года (с учётом Общих условий договора ипотечного займа) условия о способе и порядке реализации заложенного имущества при обращении взыскания на

предмет ипотеки по решению суда посредством реализации залогодержателем права на продажу заложенного имущества другому лицу.

2. Извещение № 031120/3732432/02 от 3 ноября 2020 года противоречит ст.ст. 59.1, 55 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года в части установления для Единственного участника аукциона права на заключение с организатором торгов, действующим от имени и по поручению ООО "Капитоль-кредит", договора купли-продажи заложенного имущества по цене, не ниже начальной цены продажи, установленной для повторных торгов, в то время как цена продажи заложенного имущества залогодержателем другому лицу не может быть ниже рыночной стоимости такого имущества.
3. Пункт 8.13 Раздела 8 "Соглашение о способе и порядке реализации заложенного имущества" Общих условий договора ипотечного займа (со сроком заключения до 15 марта 2019 года), размещенных на сайте КПК "Капитолькредит" в сети Интернет по адресу: <https://kapitol.pro>, противоречит ст.ст. 59.1, 55 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года в части передачи залогодержателю в случае объявления повторного открытого аукциона несостоявшимся предмета ипотеки по начальной продажной цене, уменьшенной на 25 %, в то время как при оставлении залогодержателем за собой заложенного имущества оно оставляется залогодержателем за собой по цене, равной рыночной стоимости такого имущества.

На основании вышеизложенного, \_\_\_\_\_ полагает, что его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов 8 декабря 2020 года, в которых он как участник аукциона рассчитывает принять участие, в связи с чем просит УФАС по г. Москве рассмотреть настоящую жалобу, реализовать предусмотренные законодательством полномочия органа государственной власти и уведомить заявителя жалобы о соответствующих результатах.

1 декабря 2020 года