

ЖАЛОБА
на неправомерные действия Организатора закупки

21.02.2024 на официальном сайте в сети интернет www.torgi.gov.ru было размещено Извещение №23000007130000000827 о проведение аукциона в электронной форме по реализации арестованного имущества.

Для меня, как потенциального покупателя данные торги представляют интерес, однако, в процессе изучения Аукционной документации, мною были выявлены следующие нарушения:

1. Нечитаемые документы и отказ в организации осмотра.

1.1. Согласно Приложение № 1 к Извещению «Правила проведения торгов и подготовки заявки на торги по реализации арестованного имущества» пунктом 6.2. *Извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения: - наименование (полное наименование согласно учредительным документам), адрес (полный адрес согласно учредительным документам), номер контактного телефона Организатора торгов; - о предмете торгов (местоположение, описание, технические характеристики имущества).*

Лотовая документация, прикрепленная к Извещению, частично содержит технические характеристики имущества, площадь и кадастровый номер. Но не содержит другие важные технические характеристики как: этаж расположения, конфигурацию, наличие окон, расположения входа, количество отдельных комнат (помещений) и их назначение. Выше указанные технические характеристики (сведения) содержатся в техническом плане, Имущества (объекта недвижимого имущества). Однако технические планы Имущества представленные в лотовой документации в файле «Документы испр.pdf 30.64 Мб14.03.2024» от 14.03.2024 листы: 79, 80, 95, 96, 110, 124, 125, 139, 140, 154, 155, 169,170, 184,185,199, 200, 214, 215, 229, 230, 244, 245, 259, 260, 274, 275 , 289, 303, 304, 318, 332, 346, 347, 361, 362, 363, 364, 378, 393, 394, 408, 409, 423, 424, 438, 439, 440, 441, 445, 446, не читаемы в части схемы и расположения помещения на этаже , техническом плане помещения и описательной части чертежа. Что в свою очередь не позволяет ознакомиться с расположением, конфигурацией, техническими характеристиками и площадью составных частей помещения.

Прошу обратить внимание на то что первоначально размещенный файл лотовой документации «Документы испр.pdf» от 21.02.2024, содержащий выписки ЕГРН и технические планы, содержал в себе полностью не читаемые с 66 по 249 листы. 05.04.2024 г. по данному факту мною был направлен Организатору торгов запрос разъяснений, в том числе с просьбой опубликовать выше указанный документ в полностью читаемом виде.

07.04.2024 Организатором торгов был размещен ответ, ответ не содержал информации по вопросу не читаемых листов.

14.03.2024 Организатор опубликовал новый файл «Документы испр.pdf 30.64 Мб14.03.2024» от 14.03.2024, но листы 79, 80, 95, 96, 110, 124, 125, 139, 140, 154, 155, 169, 170, 184, 185, 199, 200, 214, 215, 229, 230, 244, 245, 259, 260, 274, 275, 289, 303, 304, 318, 332, 346, 347, 361, 362, 363, 364, 378, 393, 394, 408, 409, 423, 424, 438, 439, 440, 441, 445, 446, остались не читаемы в части схемы и расположения помещения на этаже, техническом плане помещения и описательной части чертежа.

15.03.2024 мною был направлен Организатору торгов запрос разъяснений, с указанием на не читаемые листы, содержащие технические планы, и просьбой опубликовать новый файл, позволяющий прочитать технические планы. На 18.03.2024 ответ не получен, разъяснения не опубликованы.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 09.06.2016 № Ф09-3950/16 по делу № А60-31868/2015 неполная информация о предмете торгов не обеспечивает конкуренцию покупателей и уменьшает возможность их участия в торгах; недостаточность сведений в извещении о предмете торгов лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в торгах, что, в свою очередь, влияет на формирование цены реализации имущества (Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2022 № 15АП-9831/2022 по делу № А32-21508/2018; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.08.2018 № Ф06-5349/2013 по делу № А06-1863/2012; Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.05.2018 № 12АП-216/2018 по делу № А06-1863/2012; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.04.2017 № Ф09-1415/17 по делу № А60-19172/2016). Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда от 05.04.2012 № 16311/11 и заключается в том, что размещение в извещении о проведении торгов неполной информации о предмете торгов ввиду неопределенности характеристик продаваемых объектов лишает покупателей возможности сформировать полное представление о данных объектах, а потому влияет на желание покупателей участвовать в проводимых торгах. Индивидуализация предмета торгов необходима для обеспечения конкуренции потенциальных покупателей и достижения цели торгов.

1.2. В соответствии с п. 4.6. "Методические рекомендации по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество" (утв. Росимуществом 11.04.2014) «Организатор торгов осуществляет процесс подготовки и проведению торгов, в том числе: ...- предоставляет заявителям и претендентам возможность ознакомления с предметом торгов и документацией, характеризующей предмет торгов и его правовой статус, а также с правилами проведения торгов;»

05.03.04 мною была направлена Организатору торгов заявка на осмотр Имущества. Организатор торгов отказал в организации осмотра Имущества ссылаясь на Приложение № 1 к Извещению «Правила проведения торгов и подготовки заявки на торги по реализации арестованного имущества» на п. 14.1 «По недвижимому имуществу Организатор торгов не осуществляет организацию осмотра в соответствии со ст.209 и 213 ГК РФ. Претендент вправе осуществить осмотр арестованного имущества самостоятельно. Организатор торгов не несет ответственность за действия 3-х лиц. Осмотр имущества осуществляется только в период приема заявок. Подавая заявку на участие в торгах, заявитель (претендент) считается уведомленным о состоянии имущества и принимает все условия документации о торгах и извещения о проведении электронных торгов.»

При этом Организатор торгов не сообщил, каким образом можно осуществить осмотр Имущества самостоятельно, а также лотовая документация не содержит указаний на Лиц которые могут предоставить доступ в помещения (Имущество) для осмотра и их контактные данные.

По совокупности выше указанных фактов, должным образом ознакомиться с Имуществом, его состоянием и техническими характеристиками не представляется возможным.

2. Тарифный план «Расширенный».

2.1. Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции 135-ФЗ установлено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии со статьей 2 Закона об исполнительном производстве задачами исполнительного производства являются правильное и своевременное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц, а в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях исполнение иных документов в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан и организаций (далее - кредиторы), а также в целях обеспечения исполнения обязательств по международным договорам Российской Федерации.

Целью реализации арестованного имущества посредством проведения торгов является получение максимальной суммы за реализуемое имущество для погашения задолженности должника путем привлечения большого количества участников торгов. Действия, касающиеся определения условий торгов и непосредственной реализации имущества должны быть экономически оправданными, направленными на достижение упомянутой цели - получение максимальной выручки.

Поскольку в настоящее время законодательством об исполнительном производстве не урегулирован порядок проведения торгов в электронной форме (не определены электронные площадки, на которых могут проводиться торги), при проведении указанных торгов в целях достижения единообразия правоприменительной практики, повышения качества проводимых процедур, минимизации случаев нарушений при их проведении целесообразно проведение торгов по реализации арестованного имущества на электронных площадках, включенных в Перечень операторов электронных площадок, предусмотренный частью 3 статьи 24.1 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», частью 11 статьи 3.4 Федерального закона «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», который утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р в соответствии с законодательством о контрактной системе (далее – Перечень).

В тоже время, в соответствии с информацией, размещенной в открытой части официальных сайтов электронных площадок, включенных в Перечень, все указанные операторы могут проводить торги по реализации арестованного имущества. При этом размер вознаграждения за услуги оператора электронной площадки варьируется, например:

- 9 900 руб. у

- 10% от начальной цены имущества, включая НДС 20%, но не менее 1 900 рублей, включая НДС 20%, у /

- в случае если начальная цена лота до 20 000 000 руб. - 10% от начальной цены лота - но не более 500 000 руб; в случае если начальная цена лота от 20 000 000 руб. - 5% от начальной цены - не ограничен,

При организации торгов по реализации арестованного имущества на электронной площадке (включена в Перечень) есть возможность выбрать один из двух тарифов. Тарифный план 1. «При условии перечисления денежных средств в качестве задатка на реквизиты Организатора»

Начальная цена лота	Обеспечение оплаты услуг Оператора (за лот)
≤ 100 000руб.	1 500 (руб. с НДС)
100 000,01 - 300 000руб.	3 800 (руб. с НДС)
≥ 300 000,01руб.	7 800 (руб. с НДС)

Тарифный план 2. «Расширенный».

<p><u>При условии перечисления денежных средств в качестве задатка на реквизиты Оператора и подключения Организатора к тарифному плану «Расширенный»</u></p>	<p>10% от начальной цены лота (кроме того НДС 20%)</p>
--	--

Организатором торгов при организации процедуры электронных торгов согласно Извещению №23000007130000000827 на электронной торговой площадке , был выбран тарифный план «Расширенный».

Тарифный план «Расширенный» предполагает взимание комиссии с победителя аукциона в размере 10% плюс НДС 20% от начальной цены. Что является не обоснованно высоко и могло отрицательно повлиять на принятие потенциальными участниками торгов решения об участии в Аукционе и, как следствие, к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, что является нарушением статьи 17 Закона о защите конкуренции.

На примере лот №18 по Извещению №23000007130000000827, Квартира по адресу: г. Москва, г. Троицк, Троицкий бульвар, д. 5, кв. 25, к.н. 77:19:0010102:301, пл. 111,8 кв.м. стоимостью 21 924 800,00 руб.

Комиссия площадки, которую необходимо уплатить заявителям (до подачи заявки на участие в торгах) составляет 2 630 976.00 руб.

Тарифы опубликованы на сайте площадки по адресу: <https://utp.sberbank-ast.ru/AP/NBT/Tariff/0/0/0/0>

Согласно правовой позиции изложенной в Решение Комиссии ФАС России №04/108429/22 по делу № 04/10/18.1-578/2022 от 30 ноября 2022 г.

В связи с тем, что Организатором торгов может быть выбран тариф 1. По которому максимальная комиссия площадки составит 7 800 (руб. с НДС), считаю, что выбор Организатором торгов Тарифного плана 2. «Расширенный» не отвечает целям реализации арестованного имущества посредством проведения торгов. Так как потенциальный победитель будет закладывать в максимально предложенную им цену за Имущество, расходы на комиссию электронной площадки 10%. Также данное условие проведения торгов осложняет потенциальному покупателю процедуру подачи заявки, так как помимо Задатка, составляющего 15 % начальной стоимости, участник должен внести полную стоимость комиссии 10% от начальной цены лота (кроме того НДС 20%), в форме депозита до подачи заявки на участие в торгах. Что в свою очередь сужает круг претендентов.

3. Необоснованные требования.

3.1 Приложение № 1 к Извещению №23000007130000000827 «Правила проведения торгов и подготовки заявки на торги по реализации содержит следующую информацию:

п.7.5. *Организатор торгов отказывает претенденту в допуске на участие в торгах в следующих случаях:*

- *подача документов, не соответствующих требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, извещения и Правил;*

- *заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;*

- *к заявке не приложены документы и сведения, подтверждающие происхождение денежных средств. В соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» претендент обязан предоставить сведения о происхождении денежных средств:*

- *для физических лиц: справку 2НДФЛ 3НДФЛ, кредитный/ипотечный договор, договор займа или другие документы)*

- *для юридических лиц: бухгалтерский баланс за последний отчетный период, формы 1 и 2 бухгалтерской отчетности за последний отчетный период с приложением документов, подтверждающих факт сдачи отчетности в контролирующие органы, договор займа, кредитный договор. При предоставлении договора займа, участник представляет сведения о происхождении денежных средств в отношении лица предоставившего займ, а также согласие на обработку персональных данных в отношении указанного лица. При*

непредоставлении запрашиваемых данных Организатор торгов вправе отказать претенденту в допуске на участие в торгах.

Согласно правовой позиции Комиссии Московского УФАС России по делу № 077/07/00-15083/2023 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров 08.11.2023 ранее принятому в отношении жалобы на действия Организатора торгов:.

«Вместе с тем Комиссия считает необходимым отметить следующее.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» данный закон регулирует отношения граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства, организаций, осуществляющих операции с денежными средствами или иным имуществом, иностранных структур без образования юридического лица, государственных органов, осуществляющих контроль на территории Российской Федерации за проведением операций с денежными средствами или иным имуществом, в целях предупреждения, выявления и пресечения деяний, связанных с легализацией (отмыванием) доходов, полученных преступным путем, финансированием терроризма и финансированием распространения оружия массового уничтожения, а также отношения юридических лиц и федеральных органов исполнительной власти, связанные с установлением бенефициарных владельцев юридических лиц.

В свою очередь, непосредственно Организатор торгов не осуществляет какие-либо операции с денежными средствами или имуществом в понимании Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

С учетом изложенного, Комиссия считает, что предъявление указанных требований к участникам процедуры имущественных торгов не соответствует основной цели проведения торгов — реализации имущества по наибольшей цене на конкурентных началах.

В связи с чем, отклонение участников за непредставление в составе заявки указанных сведений в данном случае неправомерно и не соответствует требованиям действующего законодательства.»

Полностью согласен с вышеуказанным мнением Комиссии, считаю требование о предоставлении «сведений, подтверждающие происхождение денежных средств. В соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»» не обоснованными и не отвечающими целям реализации арестованного имущества посредством проведения торгов.

Результатом вышеуказанных неправомерных действий Организатора торгов является недопущение, ограничение или устранение конкуренции, что подпадает под ч. 2 ст. 14.31 КоАП РФ.

На основании изложенного и руководствуясь, ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

ПРОШУ:

1. Обязать _____ устранить вышеуказанные нарушения, опубликовать данные о характеристиках и лотовую документацию реализуемого имущества в полностью читаемом виде. (Извещение №**23000007130000000827**);
2. Обязать _____ организовать осмотр Имущества;
3. Обязать _____ продлить прием заявок на участие в аукционе или отменить данную процедуру и организовать ее повторно с соблюдением всех требований действующего Законодательства РФ.
4. Обязать _____ выбрать ЭТП или изменить тарифный план, обеспечивающий привлечения большого количества участников торгов.

Приложение:

1. ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ на 58 (пятьдесят восемь) листах;
2. Приложение №1 - Правила проведения торгов и подготовки заявки на торги на 12 листах;
3. Запрос разъяснений 05.03.2024 на 1 (один) листе;
4. Запрос разъяснений 15.03.2024 на 1 (один) листе;
5. Ответ на запрос от 07.03.24 на 1 (один) листе;
6. Ответ на запрос от 13.03.24 на 1 (один) листе;
7. Решение Московского УФАС № 0770700-150832023 на 13 (тринадцать) листах;
8. Решение Комиссии ФАС России №04/108429/22 по делу № 04/10/18.1-578/2022 на 13 (тринадцать) листах;
9. Файл «Документы испр.pdf» от 14.02.2023 (невозможно приложить ввиду большого объема)
10. Файл «Документы испр.pdf» от 14.03.2023 (невозможно приложить ввиду большого объема)