

в Управление Федеральной
антимонопольной службы по Пензенской
области

адрес: 440000. г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Организатор торгов:

Общество с ограниченной ответственностью
«Центральное агентство залогового
имущества»

адрес: Пенза, ул. Пушкина, д. 30, оф. 6,

адрес электронной почты: cazi-penza@yandex.ru

тел.: 89870728087

Заявитель:

г.

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов

20.10.2020г, Общество с ограниченной ответственностью «Центральное агентство залогового имущества» (далее ООО «ЦАЗИ») разместило в периодическом издании «Пензенская правда» №41 и на сайте www.torgi.gov.ru в Извещении №201020/35162110/01 информацию о Проведении торгов по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества, а именно:

Лот №16: земельный участок, общей площадь 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19. Начальная цена имущества 9 882 600 руб. Сумма задатка 494 130 руб.

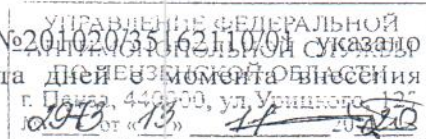
Основанием для проведения торгов является постановление судебного пристава исполнителя Ленинского РОСП УФССП России по Пензенской области о передаче арестованного имущества на торги.

Ознакомившись с условиями указанных в извещении о проведении торгов, я обнаружил, что опубликованная организатором торгов информация не только противоречит законодательству, но и установленные организатором торгов условия противоречат законодательству регулиющему порядок продаж арестованного имущества, а также свидетельствуют о нарушении Федерального закона «О защите конкуренциям» №135-ФЗ от 26.07.2006.

Так из условий извещения следует, что предмет торгов - земельный участок, общей площадь 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19, относится к категории арестованного имущества.

В соответствии с ч. 11 ст. 90 Федерального закона «Об исполнительном производстве» №229-ФЗ от 02.10.2007 порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Разделам «Порядок включения договора» в извещении №201020/35162110/01 указано следующее: Договор купли-продажи заключается в течение пяти дней с момента внесения



покупной цены лицом, выигравшим торги.

В силу ч. 11 ст. 87 Федерального закона «Об исполнительном производстве» №229-ФЗ от 02.10.2007 не допускается заключение договора по результатам торгов ранее чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети «Интернет», ранее чем через десять дней со дня такого размещения.

Из перечисленного следует, что ООО «ЦАЗИ» не вправе заключить договор купли-продажи указанного арестованного имущества ранее десяти дней со дня подписания протокола.

В соответствии с положениями ст. 168 ГК РФ, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Принимая во внимание то, что закон, регулирующий продажу арестованного имущества на торгах, запрещает организатору торгов заключать договор купли-продажи ранее 10 дней, информация размещенная в Извещении №201020/35162110/01 на сайте www.torgi.gov.ru и в Извещении в газете «Пензенская правда» №41 от 20.10.2020 вводит в заблуждение потенциальных участников аукциона в части порядка заключения договора купли-продажи в пятидневный срок и, порождает заключение ничтожной сделки, поскольку подобный порядок заключения договора, купли-продажи арестованного имущества запрещен законом.

Считаю, что вышеуказанное свидетельствует о нарушении запретов, установленных законом о защите конкуренции.

Так, в соответствии с п. 2 ст. 14.2 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006, не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении количества товара, предлагаемого к продаже, наличия такого товара на рынке, возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар.

Полагаю, что условие Извещения организатора торгов ООО «ЦАЗИ» о пятидневном сроке заключения договора купли-продажи вводит в заблуждение потенциальных, участников аукциона об условиях приобретения вышеуказанного арестованного имущества и порождает не предусмотренную законом сделку, поскольку законом предусмотрено заключение договора купли-продажи не ранее 10 дней с момента подписания протокола о результатах торгов.

Применительно к той же норме закона хочется отметить сведения указанные в разделе «Условия торгов», которые установлены следующим образом: «ипотека, арест, запрет регистрационных действий, обремененная собственностью (первые торги)». Из данных условий невозможно определить какие именно условия торгов определены настоящим разделом. Следовательно данная информация вводит в заблуждение потенциального покупателя и не позволяет обладать реальной информацией об условиях торгов при их проведении.

Разделом «Дата, время подведения результатов торгов» в Извещении №201020/35162110/01 на сайте www.torgi.gov.ru и в Извещении в газете «Пензенская правда» №41 установлено, что «По итогам торгов в тот же день Победителем торгов и Организатором торгов подписывается Протокол о результатах торгов по продаже арестованного имущества по адресу: г. Пенза, ул. Пушкина, д. 30, оф. 6».

То есть Протокол о результатах торгов должен быть подписан при личном присутствии покупателя в офисе ООО «ЦАЗИ».

Однако, согласно условий вышеуказанных информационных объявлений, местом проведения аукциона по продаже земельный участок, общей площадью 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19, является электронная площадка находящаяся в сети интернет по адресу <http://etp24torg.ru>.

В разделе «Требования к оформлению заявки на участие в торгах» в Извещении

№201020/35162110/01 на сайте www.torgi.gov.ru организатором торгов ООО «ЦАЗИ» указано, что «Торги проводятся на электронной торговой площадке, находящейся в сети интернет по адресу <http://etp24torg.ru>, в соответствии со ст.87. 89. 90 ФЗ №229-ФЗ; ст.447-449 ГК РФ, ФЗ №102-ФЗ, регламентом электронной торговой площадки».

То есть аукцион проводится в электронной форме.

Пунктом 1 Регламента электронной торговой площадки <http://etp24torg.ru> установлено, что автоматизированная система, АС оператора. Электронная торговая площадка <http://etp24torg.ru> - это независимый аппаратно-программный комплекс (платформа), предназначенный для проведения всего цикла электронных процедур при реализации имущества, арестованного на исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, представляющий собой многопользовательскую информационную электронную торговую площадку с возможностью распределенного хранения и обработки информации, который в своей работе использует программу для ЭВМ, свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ от 13.12.2010 года № 2010618025 (далее ЭТП или etp24torg.ru), обеспечивающий взаимодействие между организатором и участниками торгов на всех этапах заключения сделки в онлайн режиме.

Согласно пункта 2.7. Регламента электронной торговой площадки ЭТП 24, настоящий Регламент является публично офертой, которую Организатор торгов и участники процедуры акцептуют посредством прохождения регистрации и аккредитации на электронной торговой площадке Оператора, что влечет полное согласие со всеми положениями данного Регламента, порождает обязанность его исполнения.

Пунктом 14.22. Регламента электронной торговой площадки ЭТП 24 установлено, что ход проведения Аукциона фиксируется Оператором электронной площадки и сведения о проведении Аукциона направляются Организатору аукциона в течение одного часа с момента завершения Аукциона для оформления Протокола о результатах аукциона.

Пунктом 14.23. Регламента электронной торговой площадки ЭТП 24 предусмотрено, что организатор аукциона после получения результатов Аукциона имеет возможность загрузить в Личном кабинете файл, содержащий Протокол о результатах аукциона, подписать его ЭЦП и опубликовать на ЭП.

Пунктом 14.24. Регламента электронной торговой площадки ЭТП 24 предусмотрено, что после завершения процедуры Аукциона и подведения Организатором аукциона итогов Аукциона Оператор электронной площадки направляет Победителю уведомление, содержащее в том числе информацию о Победителе.

В соответствии с п. 6 ст. 448 ГК РФ, если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

Из перечисленного следует вывод, что Оператор электронной площадки направляет Победителю уведомление, содержащее информацию о Победителе, в день проведения аукциона, после размещения на сайте электронной площадки ЭТП 24 Протокола об определении Победителя аукциона.

Опубликовав информацию о проведении аукциона на сайте электронной площадки ЭТП 24, находящейся в сети интернет по адресу <http://etp24torg.ru> ООО «ЦАЗИ» взяло на себя обязательства, предусмотренные Регламентом указанной площадки.

С учетом того, что в силу закона организатор торгов обязан принять меры для подписания Протокола о результатах торгов в день проведения этих торгов, с учетом того, что торги проводятся в электронной форме, а функционалом площадки предусмотрено размещение Протокола о результатах торгов с ЭЦП организатора торгов на сайте электронной площадки, ООО «ЦАЗИ» обязано разместить подписанный электронной цифровой подписью Протокол о результатах торгов по продаже земельного участка, общей площадью 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19 на сайте ЭТП 24.

В разделе «Требования к оформлению заявки на участие в торгах» в Извещении №201020/35162110/01 на сайте www.torgi.gov.ru организатором торгов ООО «ЦАЗИ» указано, что «Заявки на участие в аукционе, подписанные электронной цифровой подписью (ЭЦП), вместе с

прилагаемыми к ним документами направляются в электронной форме на сайт <http://etp24torg.ru> с 21.10.2020г. с 10ч.00м. по 05.11.2020г. до 16ч. 00м.»

То есть, в Извещении о проведении торгов ООО «ЦАЗИ» установило к участникам аукциона требование на наличие электронной цифровой подписи и подписание заявки на участие в торгах этой цифровой подписью.

Из совокупности изложенного следует, что поскольку подписанный электронной цифровой подписью Протокол о результатах торгов размещается организатором торгов в системе, то подписание данного Протокола Победителем аукциона также производится в системе при помощи ЭЦП.

Проведение торгов в форме электронного аукциона обеспечивает доступ в его участие каждого желающего лица, увеличивает продажную способность арестованного имущества и его стоимость. Реализация арестованного имущества посредством проведения электронного аукциона направлена на максимальное исполнение решения суда об обращении взыскания на имущество должника, поскольку проводимые в электронной форме торги являются афертой неограниченному кругу лиц и обеспечивают максимальное количество участников аукциона.

В то время, как условия ООО «ЦАЗИ», установленные в Извещениях о проведении торгов о подписании Протокола о результатах торгов по адресу г. Пенза, ул. Пушкина, д. 30, оф. 6, искусственно сужают круг потенциальных участников, фактически обозначив возможность участия в торгах исключительно тех лиц, которые территориально имеют возможность добраться в день проведения торгов до офиса ООО «ЦАЗИ», чтобы подписать Протокол о результатах торгов по вышеуказанному адресу. Однако отсутствие сведений о режиме работы ООО «ЦАЗИ» не позволяет установить временной промежуток, в который организатор торгов готов подписать с победителем аукциона Протокол о результатах торгов, что вызывает сомнение в намерениях организатора торгов обеспечить победителя торгов реальной возможностью подписания данного протокола.

Установив условие подписания Протокола о результатах торгов путем прибытия в офис ООО «ЦАЗИ», расположенные в городе Пенза, организатор торгов фактически ограничил круг лиц, имеющих право быть участниками торгов, и нарушил как права должника и взыскателя по исполнительному производству, права которого восстанавливаются за счет реализации арестованного имущества должника.

В соответствии с п. 1 ст. 10 ГК РФ, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав злоупотребление правом.

Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

ООО «ЦАЗИ» является единственной организацией на территории Пензенской области, осуществляющей реализацию имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Статьей 10 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределенного круга потребителей. Не допускаются, согласно п. 8, п. 9 указанной нормы закона, создание дискриминационных условий, создание препятствий доступу на товарный рынок или выходу из товарного рынка другим хозяйствующим субъектам.

Не смотря на запреты, установленные законом ООО «ЦАЗИ», пользуясь доминирующим положением на рынке продаж арестованного имущества на территории Пензенской области, установило такие дискриминационные условия участия в торгах по продаже земельного участка, общей площадью 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19, при которых искусственно созданные ограничения и устранения конкуренции создали искусственное

препятствие в приобретении арестованного имущества из-за отсутствия реальной возможности подписать протокол об итогах торгов, дающий право на заключение договора купли-продажи имущества.

Кроме того, в соответствии с п. 2 ст. 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее, чем за тридцать дней до их проведения. Соответственно между датой объявления торгов и датой их проведения должно пройти не менее тридцати дней.

Как следует из условий извещения о проведении торгов, земельный участок, общей площадью 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19, относится к категории заложенного недвижимого имущества. Следовательно, при реализации данного арестованного имущества необходимо также руководствоваться ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998.

В силу ч. 3 ст. 57 Закона об ипотеке, организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Соответственно между датой объявления торгов и датой их проведения должно пройти также не менее тридцати дней.

Согласно условиям Извещения о проведении торгов №201020/35162110/01 на сайте www.orgi.gov.ru датой публикации настоящего извещения является 20.10.2020г. Датой проведения торгов является 17.11.2020г.

В силу положений ст. 191 ГК РФ, течение срока, определенного периодом времени, начинается, на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Соответственно датой начала срока, определенного законом, является 21.10.2020г., а датой окончания срока является 19.11.2020г.

Таким образом, дата проведения торгов по продаже земельного участка, общей площадью 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19 на 20.11.2020, а не на 17.11.2020. В связи с чем действия ООО «ЦАЗИ» по установлению даты торгов на 17.11.2020г. нарушают закон, регулирующий порядок проведения торгов арестованного заложенного недвижимого имущества.

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 действия (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействия) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем права или законные интересы которых, по их мнению нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования, осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье – заявитель).

В связи с чем, что вышеперечисленные факты свидетельствуют о грубом нарушении организатором торгов ООО «ЦАЗИ» требований закона, регулирующего принудительную продажу арестованного имущества, а также нарушении требований Закона о конкуренции,

ПРОШУ:

1. Приостановить процедуру организации торгов по продаже земельного участка, общей площадью 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19, опубликованную в периодическом издании «Пензенская правда» №41 и на сайте www.torgi.gov.ru в Извещении №201020/35162110/01.
2. Выдать ООО «ЦАЗИ» предписание об устранении нарушений п. 2 ст. 448 ГК РФ, часть 11 ст. 87 ФЗ «Об исполнительном производстве» № 229-ФЗ от 02.10.2007, пункта 2 ст. 14.2 и пунктов 8.9 части 1 ст. 10 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26.07.2006.
3. Выдать ООО «ЦАЗИ» предписания об опубликовании нового извещения о проведении торгов по продаже земельного участка, общей площадью 56472 кв.м., к.н. 58:24:0375106:58, назначение под строительство складского комплекса, находится в 1880 м. по направлению на северо-запад от жилого дома по адресу: Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Механизаторов, 19, с учетом требований п. 2 ст. 448 ГК РФ, части 11 ст. 87 ФЗ «Об исполнительном производстве» № 229-ФЗ от 02.10.2007., пункта 2 ст. 14.2 и пунктов 8, 9 части 1 ст. 10 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26.07.2006.

12.11.2020