

В Управление Федеральной антимонопольной службы по
Краснодарскому краю
350020, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235

Заявитель:

по

*Судьями РФ
Две
З.В.В.В.*

Организатор торгов:
ООО «Прецедент»
385000, Республика Адыгея,
г. Майкоп, ул. Жуковского, 29, оф. 7
Precedent01@mail.ru
ИНН 0105080074
Действующий по поручению финансового управляющего

Кереман-ИЯ

ИНН 385000, Республика Адыгея, г. Майкоп, а/я 15
СНИЛС 4200215-рм@mail.ru
члена Ассоциации МСРО «Содействие»
ИНН 5752030226, ОГРН 1025700780071
302004, г. Орел, 3-я Курская, д. 15, помещение 6, оф.14

Торговая площадка:
Межрегиональная Электронная Торговая Система
www.m-ets.ru,
ООО «Прецедент»
385000, Республика Адыгея,
г. Майкоп, ул. Жуковского, 29, оф. 7

КРАСНОДАРСКОЕ УОАС РОССИИ

28 ЯНВ 2020

Обжалуемые торги:
№47704-ОТПП лот № 2
www.m-ets.ru
Открытые торги посредством публичного предложения.
Идентификационный номер торгов на ЕФРСБ №4585908
Дата публикации сообщения в официальном издании
18.01.2020 г. 00:00
Дата размещения сообщения в ЕФРСБ 17.01.2020 г. 00:00

Выполнено № 1049

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов и оператора электронной площадки
при организации и проведении торгов

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 06.06.2019 г. по делу № А32-31737/2017 должник, Индивидуальный предприниматель >
, был признан банкротом, в отношении нее открыто конкурсное производство.
Финансовым управляющим назначен > ИНН
, СНИЛС > член Ассоциации «Межрегиональная
саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Содействие», адрес для
корреспонденции: 385000, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 20 а/я 15.

Финансовый управляющий организует торги по продаже имущества (залоговое должника ИП) посредством аукциона – сообщение о проведении торгов № 4585908, размещено на ЕФРСБ от 17.01.2020 г.

Торги объявлены в форме открытых торгов посредством публичного предложения.

Торги проводятся в отношении залогового имущества Должника, предмет торгов - Земельный участок, земли населенных пунктов, 450 кв.м., кад.№ 23:43:0137001:77, адрес: г. Краснодар, ул. им Яна Полуяна, дом 33. Земельный участок, земли населенных пунктов, 1201 кв.м., кад. № 23:43:0137001:12, адрес: г Краснодар, ул. им Яна Полуяна, дом 6. Здание нежилое, площадью 3144,2 кв.м, кад № 23:43:0137001:7874, этажность 4 в том числе 1 подземный с сетью газопотребления III класс опасности расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г Краснодар, ул. им. Яна Полуяна, дом 33. Залог в пользу [ИИН]. Имущество передано в аренду ИП [ИИН]. Здание требует ремонта.

Считаю, что действия организатора торгов и оператора электронной площадки по организации и проведению торгов не соответствуют положениям законодательства об организации и проведению торгов.

В уточнение заявленной жалобы поясняю следующее.

1. В отношении сроков размещения

В соответствии с пунктом 9 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее «Закона о банкротстве») не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве.

Дата публикации сообщения о проводимых торгах в официальном издании – 18.01.2020 г. 00:00.

Дата размещения сообщения о проводимых торгах в ЕФРСБ – 17.01.2020 г. 00:00.

Начало предоставления заявок на участие – 20.01.2020 г. 00:00.

Таким образом, сообщение о продаже имущества должника было опубликовано за три календарных дня до начала предоставления заявок на участие.

Указанные торги проводятся в форме открытых торгов посредством публичного предложения, то есть в любой момент может появиться победитель торгов.

График снижения цены:

№	Дата начала	Дата окончания	Цена
1	20.01.2020 00:00	27.01.2020 00:00	124 680 031,20
2	27.01.2020 00:00	03.02.2020 00:00	112 212 028,08
3	03.02.2020 00:00	10.02.2020 00:00	99 744 024,96
4	10.02.2020 00:00	17.02.2020 00:00	87 276 021,84
5	17.02.2020 00:00	25.02.2020 00:00	74 808 018,72
6	25.02.2020 00:00	03.03.2020 00:00	62 340 015,60
7	03.03.2020 00:00	11.03.2020 00:00	49 872 012,48
8	11.03.2020 00:00	18.03.2020 00:00	37 404 009,36
9	18.03.2020 00:00	25.03.2020 00:00	24 936 006,24
10	25.03.2020 00:00	31.03.2020 23:59	12 468 003,12

В соответствии с пунктом 7 статьи 110 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи предприятия должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Из существа указанных норм закона следует, что действия финансового управляющего и организатора торгов должны быть направлены на привлечение максимального количества покупателей и продажу имущества по максимально возможной цене, и норма относительно предварительного (до начала приема заявок) опубликования торгов направлена на возможность предварительного ознакомления потенциальных покупателей с предметом торгов.

Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Однако в данном случае у отсутствует возможность в предварительном ознакомлении с предметом торгов, в виду того, что сообщение о проведении торгов было опубликовано в пятницу 17.01.2020 г. в 17.43, начало приема заявок – понедельник 20.01.2020 г. 00.00, а в сообщении о проведении торгов указано, что за информацией относительно предмета торгов необходимо обращаться в рабочее время.

То есть у потенциальных участников было только два нерабочих дня, чтобы ознакомиться с предметом торгов, запросить информацию о лоте у организатора торгов, оценить для себя возможность и актуальность участия в торгах, оплатить задаток для участия и подготовить необходимый пакет документов для участия в торгах (подать заявку) по цене первого ценового периода.

Я только сейчас смогла ознакомиться с предметом торгов. Торги уже идут. Мне необходимо время на обеспечение необходимой суммы на расчетном счету для внесения задатка и последующей оплаты цены предмета торгов. Мне необходимо время на принятие окончательного решения о покупке предмета торгов.

Считаю, что при таком незаблаговременном размещении информации о проводимых торгах организатор торгов исключает возможность участия потенциальных покупателей в виду отсутствия времени на принятие решения и подготовку к торгам.

2. В отношении состава публикуемой информации

Указанные торги проводятся посредством публичного предложения.

Особенность публичного предложения как формы реализации имущества должника состоит в том, что снижение цены происходит пошагово (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

В соответствии с объявлением о проведении торгов, опубликованном на сайте ЕФРСБ за № 4585908 от 17.01.2020 г.:

- задаток составляет 20% от начальной цены продажи имущества;
- начальная цена продажи имущества составляет 124 680 031,00 рублей

Таким образом, согласно условий торгов, задаток участника должен составить 24 936 006,2 рубля.

Задаток обеспечивает исполнение обязательства (статьи 329 и 380 Гражданского кодекса Российской Федерации), а риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора (пункт 16 статьи 110 Закона о банкротстве) стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобретать имущество, выставленное на торги.

При этом законодательное ограничение размера задатка (не более 20% начальной цены продажи предприятия - абзац 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве) направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести 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 конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Следовательно, для достижения соответствующих целей необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той цены, которая установлена (объявлена) на конкретном этапе публичного предложения и на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей на конкретном этапе торгов публичного предложения.

Расчет задатка исходя из начальной продажной цены аукциона фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности торгов,

поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену текущего этапа.

В проводимых торгах в отношении залогового имущества размер задатка не только превышает 20% барьер каждого из последующих этапов снижения цены, но и превосходит общую стоимость лота на последнем, 10-м этапе снижения цены, что противоречит как смыслу внесения задатка, так и самой природе поиска покупателя посредством торгов.

Мне непонятно, какую сумму мне вносить для участия в торгах в качестве задатка: от начальной стоимости предмета торгов или от стоимости этапа торгов.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен так формулировать содержание сообщения о проведении торгов, чтобы условия таких торгов являлись доступными и понятными неограниченному кругу лиц, что в итоге способствует увеличению количественного состава участников торгов.

Между тем указанная обязанность организатором торгов нарушена.

Следует также отметить, что победителю торгов сумма задатка не возвращается (абзац 10 пункта 15 статьи 110 Закона о банкротстве). Таким образом, при перечислении участником торгов задатка в размере 24 936 006,2 рубля для участия на десятом этапе торгов с ценой лота в размере 12 468 003,12 рублей, с учетом отсутствия законной возможности возврата разницы между суммой задатка и ценой лота на 10-м этапе, участие на данном этапе для меня является невыгодным и лишённым смысла.

Данная позиция заявителя жалобы относительно размера задатка подтверждается позицией Верховного суда Российской Федерации, изложенной в определении от 01.07.2016 г. №305-ЭФ16-3457.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 г.,

ПРОШУ:

- приостановить указанные торги;
- рассмотреть настоящую жалобу по существу;
- выдать организатору торгов и оператору электронной площадки предписание на совершение действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, а именно предписание на внесение изменений в документацию о торгах и извещение о проведении торгов, размещенных на сайте ЕФРСБ в сообщении № 4585908 от 17.01.2020 г. и www.m-ets.ru в отношении изменения даты и времени начала и окончания подачи заявок, графика снижения цены применительно к изменению начала и окончания подачи заявок и изменения размера задатка относительно изменения цены лота каждого этапа графика снижения цены;

- в случае окончания приема заявок и /или подведения результатов торгов на дату рассмотрения настоящей жалобы, выдать организатору торгов и оператору электронной площадки предписание об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов и/или аннулировании торгов.

Приложение:

1. решение о признании должника банкротом
2. распечатка с сайта ЕФРСБ – сообщение о проведении торгов № 4585908 от 17.01.2020 г.
3. распечатка с сайта МЭТС – информация о торгах

28.01.2020. г.