

В Управление Федеральной антимонопольной службы
по Московской области
Адрес: Карамышевская наб., 44, Москва, Россия

Московское областное УФАС
Рег. номер 40365/21
зарегистрирован 08.10.2021



Заявитель:

Копии иным заинтересованным лицам:
Финансовый управляющий
(Союз «Саморегулируемая организация арбитражных
управляющих «Стратегия»),
Адрес: г. Москва, ул. Ижорская, д. 6, пом. 5, 6 А

ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» Среднерусский банк»
Адрес: г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

ПАО «Национальный банк «Траст»
Адрес: г. Москва, Известковый пер., д. 3

Гражданин Российской Федерации

**ЖАЛОБА
на действия организатора торгов**

Организатор торгов - финансовый управляющий

(ИНН 502718441834, СНИЛС 15171764056) - член Союза "СРО АУ
"Стратегия" (ОГРН 1023601559035, ИНН 3666101342, адрес: 123308, г. Москва,
проспект Маршала Жукова, 6с1)

Сведения о размещенных торгах — сайт на котором размещена информация о
торгах <https://bankrot.fedresurs.ru>;

Вид торгов — открытый аукцион;

Дата и время начала подачи заявок — 13 сентября 2021 года;

Дата и время окончания подачи заявок — 15 октября 2021 года;

Электронная площадка проведения торгов - АО «РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ»;

Должник -

Доводы жалобы:

Определением Арбитражного суда Московской области от 08 октября 2019 года по делу № А41-43473/2019 в отношении меня -

введена процедура банкротства – реструктуризация долгов гражданина; финансовым управляющим был утвержден член союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Стратегия», ИНН 502718441834, регистрационный номер в реестре 16360, почтовый адрес для направления корреспонденции: 129338, г. Москва, до востребования для с вознаграждением установленным законом.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 27 декабря 2019 года по делу А41-43473/2019 Определение суда первой инстанции отменено и в отношении меня введена процедура банкротства – реализация имущества должника. В рамках указанной процедуры банкротства 09 сентября 2021 года на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> было размещено сообщение № 7298251 о проведении торгов в форме открытого аукциона. Предметом торгов заявлен единственный лот (лот №1) в составе: жилой дом с хозяйственными постройками общ. площадь 452.7 кв.м, назначение жилое, кадастровый номер 50:20:0020103:1260 адрес: Московская область, Одинцовский р-н, д. Марфино, д. 80А, Земельный участок для ИЖС, земли поселений, общ. площадь 700 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020103:56, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, Новоивановский со, дер. Марфино, уч. 80-И, находящиеся в залоге Банк «ТРАСТ» (ПАО) ИНН 7831001567 ОГРН 1027800000480. Общая стоимость лота по мнению организатора торгов и залогового кредитора составляет 35 783 100 (тридцать пять миллионов семьсот восемьдесят три тысячи сто) рублей.

С установленной ценой лота я не согласна, так как считаю ее не справедливой, не соответствующей рыночной и нарушающей мои права как должника в деле о банкротстве. Свои доводы хочу подкрепить следующим:

1. Стоимость лота № 1 – частично принадлежащего мне на праве собственности жилой дом с хозяйственными постройками общ. площадь 452.7 кв.м, назначение жилое, кадастровый номер 50:20:0020103:1260 адрес: Московская область, Одинцовский р-н, д. Марфино, д. 80А, Земельный участок для ИЖС, земли поселений, общ. площадь 700 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020103:56, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, Новоивановский со, дер. Марфино, уч. 80-И, определены залогодержателем - Банк «ТРАСТ» (ПАО) ИНН 7831001567 ОГРН 1027800000480 на основании отчета об оценке № 377-4-ОПСТ-О-12-2020 по определению рыночной стоимости недвижимого имущества - домовладения, выполненным ООО АФ «АУДИТ-КОНСАЛТИНГ» (ИНН 2631024053, КПП 263545001, ОГРН 1022603620368 Член СРО ААС ОРНЗ 11906111250 Обособленное подразделение г. Ставрополь, ул. Дзержинского, дом 156, 6 этаж). Данный отчет об оценке не отвечает требованиям законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации и не отражает фактической рыночной

стоимости объектов недвижимости, входящих в состав лота № 1. Так, на странице 86 указанного отчета указана корректировка на площадь земельного участка согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки Часть 2. в данном справочнике написано, что корректировка на площадь земельного участка по формуле $K_{кор} = (S_o/S_a)^k$ имеет смысл, если минимальная площадь, ЗУ не менее 775 кв. м. (7,75), площадь объекта оценки (земельного участка) 700 кв. м.

Формула для корректировки:

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{кор} = \left(\frac{S_{оо}}{S_{оА}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{оо}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{оА}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Пояснение к формуле:

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

В отношении жилого дома в указанном отчете об оценке:

1) У аналога № 2 в описание написано, что есть бассейн: (В цоколе: Бильярдная с баром и камином, кухня, прачечная, кладовая, сауна, бассейн (подогрев, гейзер, водопад, гидромассаж) и душевые, раздевальная, электрошитовая и насосная, санузел). Объект оценки не имеет всех указанных помещений и как следствие не произведена соответствующая корректировка.

2) Объект оценки имеет гараж как отдельно-стоящую постройку, все четыре аналога имеют гаражи внутри жилого дома (это либо подвал или первый этаж). В отчете на странице 100 описана корректировка на наличие типовых построек, оценщик ссылаются на Справочник оценщика недвижимости – 2019 «Жилые дома». В данном справочнике указано: Хозяйственные постройки представляют собой **дополнительные** строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплица, гаражи и т.д.

Еще раз напомню, что у объект оценки гараж не внутри дома а расположен на улице, у аналогов внутри дома, что указывает на некорректное использование Справочник «Жилые дома» 2019 года. Оценщик должен был найти аналоги без учета внутреннего гаража.

3) Корректировка на торг для аналогов взять в размере -19% согласно сайту Ассоциации «СтатРиелт». Кода в СРД 26 2020 года корректировка указана -9,5% СРД 26 2020 года:

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Или Справочник «Жилые дома» 2019 – 9,6%

Значения скидок на торг в равных интервалах по категориям городов

Таблица 133

Скидки на цены предложений жилых домов по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке				
4. Категории				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	6,7%	12,4%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,8%	6,1%	11,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,2%	5,5%	10,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	6,4%	10,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,8%	6,1%	11,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	5,7%	11,6%
8	курортные регионы	7,5%	5,3%	9,8%
9	Дальневосточные регионы	6,5%	5,6%	11,4%

Допущение таких профессиональных ошибок или умышленных искажений фактических данных приводит к иллюзии меньшей цены объектов недвижимости, входящих в состав лота № 1, и существенному снижению первоначальной цены лота,

по которой он выставляется на торги. Это в случае продажи по заниженной цене приведет к нарушению моих прав как должника по делу о банкротстве и нанесет мне особо материальный ущерб. Вместе с тем, в настоящее время в моем распоряжении имеется Отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, входящих в состав лота №1 (Приложение №1), который указывает, что их рыночная стоимость превышает более чем в два раза стоимость, указанную в Отчета об оценке № 377-4-ОПСТ-О-12-2020 по определению рыночной стоимости недвижимого имущества - домовладения, выполненного ООО АФ «АУДИТ-КОНСАЛТИНГ».

В соответствии с пунктом 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно не только в интересах кредиторов, но и должника. Реализация принадлежащего мне на праве собственности имущества по заниженной цене нарушит мои права и приведет к необоснованным потерям мной и моей семьей.

По общему правилу законодательства о банкротстве имущество должника подлежит реализации на торгах с целью - наиболее полно удовлетворить требования кредиторов, и достигается, в том числе, формированием справедливой цены имущества как в ходе добросовестной конкуренции между потенциальными приобретателями имущества, являющегося предметом торгов, так и путем его правильной оценке перед выставлением лота на продажу. Правила проведения торгов установлены Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

В соответствии с пунктом 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 16.03.2016, рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа. Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания. Согласно Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация. Таким образом, в случае если финансовый управляющий выступает в качестве организатора торгов при проведении торгов в рамках Закона о банкротстве, антимонопольный орган по итогам рассмотрения жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о

защите конкуренции, вправе выдать такому конкурсному управляющему (внешнему управляющему) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании изложенного, прошу:

1. Отменить проведение торгов в форме открытого аукциона № 960000216660 (объявление о торгах в ЕФРСБ № 7298251 опубликовано 09.09.2021) в ОАО «Российский аукционный дом» по лоту №1 в составе: жилой дом с хозяйственными постройками общ. площадь 452.7 кв.м, назначение жилое, кадастровый номер 50:20:0020103:1260 адрес: Московская область, Одинцовский р-н, д. Марфино, д. 80А, Земельный участок для ИЖС, земли поселений, общ. площадь 700 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020103:56, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, Новоивановский со, дер. Марфино, уч. 80-И.

«08» 10 2021