

В МОСКОВСКОЕ УФАС РОССИИ

107078, город Москва, Мясницкий проезд, дом 4, строение 1
Телефон: +7 (495) 784-75-05, доб. 077-100, факс: +7 (495) 607-42-92,
электронная почта: to77@fas.gov.ru

**От гражданина Российской Федерации
(Заявитель)**

Московское УФАС
Рег. номер 35847/20
зарегистрирован 28.05.2020



6

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов при организации торгов

Исходя из информации, размещенной на сайте: <https://torgi.gov.ru/>, 07 мая 2020 года Обществом с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «М-Лигал» (юридический адрес (по сведениям ЕГРЮЛ): 142791, Московская область, Ленинский район, деревня Сосенки, дом 126, этаж 1, литера А1, помещение 56/1; ОГРН 1127746701026, ИНН 7733813842; КПП 775101001; телефон: +7 (925) 244-20-00, электронная почта: mligalgruppa@gmail.com, адрес для ознакомления с документацией: 101000, город Москва, Армянский переулок, дом 9, строение 1, офис 106/20В), далее «Организатор торгов», при организации торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, было опубликовано извещение №070520/34705371/01 (лот № 15) от 07 мая 2020 года, ссылка на сайт: <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=42896750>.

Указанным Извещением были объявлены торги в отношении земельного участка (под строительство универсама), расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, Привокзальная площадь, общей площадью 3 565 (Три тысячи пятьсот шестьдесят пять) квадратных метров, кадастровый номер: 50:09:0080202:26, далее «Земельный участок» или «Лот № 15».

Согласно указанному Извещению № 1:

- начальная продажная цена Земельного участка составляет 4 108 800 (Четыре миллиона сто восемь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек (включая НДС);
- срок окончания приема заявок на участие в торгах: 22 мая 2020 года до 20:00;
- дата и время проведения торгов: 26 мая 2020 года в 14:00.

Согласно Извещению № 1 оно опубликовано в печатном издании «Подмосковье сегодня» №81 (4741) от 07 мая 2020 года (содержание извещения – приведено далее по тексту).

В указанном печатном издании действительно размещено извещение о проведении торгов, однако оно не соответствует требованиям Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об

ипотеке (залоге недвижимости)», далее «Закон об ипотеке», и Гражданского кодекса Российской Федерации, далее «ГК РФ».

В соответствии с пунктом 3 статьи 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. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена. Согласно пункту 4 статьи 57 Закона об ипотеке, лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах.

Содержание Извещения № 1 является следующим:

«ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» (101000, г. Москва, Армянский пер, д. 9, стр. 1, оф.106/20В), ИНН 7733813842) как организатор торгов, действующий на основании Гос. контракта № 21/2019 от 23.04.2019 и № 42/2019 от 16.09.2019, сообщает о проведении торгов по следующим лотам:

Торги по извещению 1 состоятся 26.05.2020 в 14:00. Дата окончания приема заявок 22.05.2020 до 20:00.

Извещение № 1 первичные торги (арестованное заложенное недвижимое имущество)...

15. Зем.уч. (под строит. универсама), расп. по ад.: МО, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, Привокзальная пл., общ. пл. 3565 кв.м, к/н: 50:09:0080202:26. Н/ц 4108800 р. (с учетом НДС). Собственник: ООО «Гринтрейд» П.3093...

Торги по извещению № 1 задаток 5 %, проходят в форме аукциона, открытого по составу участников закрытого по форме подачи ценового предложения на (ЭТП) в сети Интернет (<https://www.southcs.ru/>). Все изменения, дополнения и прием заявок в соответствии с регламентом работы ЭТП на сайте (<https://www.southcs.ru/>). Время в извещении московское. Подробная информация размещена на сайте www.torgi.gov.ru».

Очевидно, что указанное Извещение № 1 не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, так как не содержит информации о сроках, условиях и порядке внесения задатка, которые в обязательном порядке должны содержаться в извещении о проведении торгов (срок оплаты задатка, реквизиты для оплаты задатка, размер задатка).

Ссылку на источник информации, в котором можно ознакомиться со сроками и порядком внесения задатка Извещение № 1, как следует из его содержания, также не содержит.

Помимо прочего в данном Извещении № 1 без каких-либо законных правовых оснований Организатором торгов изменена (завышена) начальная продажная цена Земельного участка, что недопустимо в виду того, что:

- начальная продажная цена Земельного участка определена судебным актом, что исключает возможность ее изменения любыми лицами (за исключением соответствующего суда);
- операции по реализации земельных участков НДС не облагаются, что исключает возможность начисления НДС на начальную продажную цену Земельного участка.

Таким образом, Извещение № 1, размещенное Организатором торгов, не может считаться законным и надлежащим в связи с тем, что оно не соответствует законодательству Российской Федерации как с точки зрения сведений, которые должны содержаться в извещении о проведении торгов, так и с точки зрения содержания в Извещении № 1 недостоверной информации о начальной продажной цене Земельного участка, что может впоследствии являться основанием для последующего признания торгов и заключенного по результатам их проведения договора недействительными.

Далее, 14 мая 2020 года в печатном издании «Подмосковье сегодня» № 85 (4745) от 14 мая 2020 года было опубликовано следующая информация, далее «Извещение № 2»:

«ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» (101000, г. Москва, Армянский пер., д. 9, стр. 1, оф. 106/20В, ИНН 7733813842) как организатор торгов, действующий на основании Гос. контракта № 21/2019 от 23.04.2019 и № 42/2019 от 16.09.2019, сообщает о внесении уточнений в информационное сообщение, вышедшее 07.05.2020 в газете «Ежедневные новости. Подмосковье» № 81 (4741). В извещении № 1 (номер на gov.ru 070520/34705371/01), лот № 15 (поручение № 3093), считать верной начальную стоимость имущества в размере 3 424 000 руб. Дата окончания приема заявок 29.05.2020 до 20.00, Торги состоятся 02.06.2020 в 13.00...

...Лоты, условия подачи заявок и форма проведения остаются без изменений».

Очевидно, что указанное Извещение № 2 также не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, так как также не содержит информации о сроках, условиях и порядке внесения задатка, которые в обязательном порядке должны содержаться в извещении о проведении торгов (срок оплаты задатка, реквизиты для оплаты задатка, размер задатка).

Ссылку на источник информации, в котором можно ознакомиться со сроками и порядком внесения задатка Извещение № 2, также не содержит.

Следует особенно отметить, что в данном случае имеет место не «уточнение информации», а изменение существенного параметра объявленных торгов – начальной продажной цены Земельного участка, что предполагает не уточнение информации в ранее размещенном Организатором торгов Извещении № 1, а повторное размещение нового извещения о проведении торгов, которое должно включать в обязательном порядке следующую информацию:

- дата, время и место проведения публичных торгов;
- начальная продажная цена имущества;
- характер продаваемого имущества;
- размер, сроки и порядок внесения задатка для участия в торгах.

Информации о характере продаваемого имущества; размере, сроках и порядке внесения задатка Извещение № 2 не содержит, в связи с чем размещенное Организатором торгов Извещение № 2 также не может считаться законным и надлежащим в связи с тем, что оно не соответствует законодательству Российской Федерации с точки зрения сведений, которые должны в обязательном порядке содержаться в извещении о проведении торгов, что может впоследствии являться основанием для последующего признания торгов и заключенного по результатам их проведения договора недействительными.

Данными действиями ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» нарушает право Заявителя, а также иных заинтересованных в участии в торгах лиц, на участие в торгах, так как Заявитель и иные заинтересованные лица из содержания Извещения № 1 и Извещения № 2 не могут определить условия, размер, сроки и порядок внесения задатка для участия в торгах.

Нарушение Организатором торгов требований к содержанию извещения о торгах значительно и существенно ограничивает круг потенциальных покупателей, поскольку вносит правовую неопределенность в части условий участия в торгах, а также сроков и порядка, в соответствии с которыми от участников торгов требуется внесение задатка для участия в торгах.

Помимо прочего, в соответствии с разделом (пунктом) 12 Регламента ЭТП «Южная коммерческая система», размещенного в сети Интернет по адресу: <https://www.southcs.ru/Common/UserAgreement#reglament.r13>:

«Участник (Победитель) торгов после опубликования протокола о результатах торгов выплачивает вознаграждение Оператору электронной площадки согласно Тарифам (Приложение 2). Вознаграждение оператора электронной площадки НДС не облагается, так как Оператор электронной площадки применяет упрощенную систему налогообложения. Так же заявители до момента подачи заявки на Регистрацию в каждой торговой процедуре уплачивают Оператору электронной площадки стоимость Регистрации в каждой торговой процедуре согласно Тарифам (Приложение 2); в случаях, когда заявка на участие заявителя в торговой процедуре была отклонена (не допущена к участию) Организатором торгов, либо Организатором торгов отменен торг, либо заявка на участие в торговой процедуре отозвана заявителем до сроков окончания приема заявок на участие, а так же если участник торгов участвовал, но не победил в торговой процедуре, то в данных случаях стоимость Регистрации в каждой торговой процедуре согласно Тарифам (Приложение 2) автоматически возвращается заявителям в их личный кабинет».

Согласно Приложению 2:

«Приложение 2. Тарифы электронной площадки ЭТП «Южная коммерческая система»

Участие на ЭТП для организаторов и участников проходит без взимания платы

Регистрация в каждой торговой процедуре (участникам торгов):

Стоимость: лот до 20 000 руб. - бесплатно

Свыше 20 000 руб. – 2 000 руб. за лот

Участник-победитель платит вознаграждение торговой площадке в соответствии с тарифной сеткой

<i>Начальная цена имущества</i>	<i>Стоимость услуг оператора</i>
<i>До 50 000</i>	<i>бесплатно</i>
<i>От 50 000 руб. 01 коп до 500 000 руб.</i>	<i>10 000 руб.*</i>
<i>От 500 000 руб. 01 коп до 1 000 000 руб.</i>	<i>25 000 руб.*</i>
<i>От 1 000 000 руб. 01 коп до 5 000 000 руб.</i>	<i>50 000 руб.*</i>
<i>От 5 000 000 руб. 01 коп до 50 000 000 руб.</i>	<i>100 000 руб.*</i>
<i>От 50 000 000 руб. 01 коп до 150 000 000 руб.</i>	<i>250 000 руб.*</i>
<i>От 150 000 000 руб. 01 коп до 500 000 000 руб.</i>	<i>500 000 руб.*</i>

**вознаграждение торговой площадке участником-победителем вносится в полном объеме до момента подписания протокола о завершении торгов в его пользу.*

***ПО ТОРГАМ АРЕНДЫ вознаграждение взимается с Организатора торгов, участник-победитель по итогам торгов АРЕНДЫ вознаграждение не вносит.*

По лотам, в которых реализуются автомобили, участники оплачивают 1 000 рублей за регистрацию в каждом лоте. Вознаграждение торговой площадке с участника-победителя в данном случае не взимается.»

Учитывая специфику формы оспариваемых торгов (электронная форма), проведение их на электронной торговой площадке, необходимость ознакомления с требованиями электронной торговой площадки и принимая во внимание размер вознаграждения оператора электронной торговой площадки, можно сделать вывод о том, что установление электронной торговой площадкой вознаграждения оператора электронной торговой площадки, оплачиваемого после подписания победителем протокола о результатах торгов / повторных торгов, может существенно повлиять на принятие потенциальными участниками торгов решения об участии в торгах, следовательно, данное условие должно быть доведено до сведения неопределенного круга лица.

Кроме того, данные сведения также являются частью порядка проведения торгов и в силу пункта 2 статьи 448 ГК РФ должны быть включены в извещение о проведении торгов.

Как следует из Извещения № 1 и Извещения № 2 данные сведения в них отсутствуют. Таким образом, Организатором торгов нарушен пункт 2 статьи 448 ГК РФ.

При исполнении решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства продажа вещей или имущественных прав должника производится только на публичных торгах (пункт 3 статьи 447, пункт 1 статьи 449.1 ГК РФ).

Указанные торги в силу пункта 1 статьи 449.1 ГК РФ проводятся по правилам, установленным статьями 448, 449 ГК РФ, если иное не предусмотрено ГК РФ или процессуальным законодательством.

Согласно статье 89 Федерального закона Российской Федерации от 02 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее «Закон об исполнительном производстве») реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги.

Жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, рассматриваются антимонопольным органом (часть 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», далее «Закон о защите конкуренции»).

Полномочия антимонопольного органа по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества установлены пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Данная правовая позиция, сформулированная Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 22 апреля 2014 года № 17974/13, включена в пункт 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 16 марта 2016 года.

При выявлении нарушений антимонопольный орган выдает организаторам торгов предписания, обязательные для исполнения, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, о направлении извещения о проведении торгов, об аннулировании торгов (пункт 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции).

Указанные положения Закона о защите конкуренции содержат общие правила и распространяются, в том числе на торги, проводимые в рамках исполнительного производства.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, статьями 448-449.1 ГК РФ, статьей 146 НК РФ, статьей 89 Закона об исполнительном производстве,

ПРОШУ:

1. Признать незаконными действия организатора торгов Общества с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «М-Лигал», совершенные при организации торгов и выразившиеся в нарушении требований законодательства Российской Федерации при опубликовании извещений №070520/34705371/01 (лот № 15) от 07 мая 2020 года и №140520/34705371/01 (лот № 15) от 14 мая 2020 года в отношении Лота № 15 (в части нарушения требований к содержанию извещений о проведении торгов).
2. Восстановить нарушенные права и законные интересы Заявителя - гражданина Российской Федерации путем выдачи Обществу с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «М-Лигал» предписания с требованием устранить допущенные нарушения.

Заявитель

25 мая 2020 года