

Руководителю УФАС по г.Москве

Мясницкий проезд, д. 4, стр. 1, г. Москва, 107078

Ответчики:

1.Организатор торгов
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РЕПУТАЦИЯ ПРАВА"**

ИНН 5001119833

юридический и фактический адрес:

143909, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ,Г. БАЛАШИХА,УЛ.

ТРУБЕЦКАЯ д. ДОМ 52 "Г", Телефон: +7 936 625-93-22

Адрес электронной почты: 5001119833@mail.ru

2.Правообладатель/инициатор торгов **ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
В ГОРОДЕ МОСКВЕ**, ИНН 7708701670, КПП 770801001,
ОГРН 1097746349535, Юридический/Фактический/почтовый
адрес:107078, г Москва, р-н Красносельский, пер Орликов д. 3,
корп. б , Код организации 2200003614 , ОКФС13

Жалоба о нарушении при проведении торгов

(глава 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»)

(извещение №22000070770000000030, лот №1)

адрес сайта, на котором размещена информация о вышеуказанных торгах

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000070770000000030_1/\(lotInfo:docs\)#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000070770000000030_1/(lotInfo:docs)#lotInfoSection-docs)

26.10.2022 года Организатором торгов на опубликовано извещение о проведении аукциона извещение №22000070770000000030, лот №1 моего имущества : квартира по адресу г.Москва, по Постановлению о передаче арестованного имущества на торги от 03.08.2020г., в котором указаны дата окончания приема заявок 07.11.2022г., дата проведения аукциона 08.11.2022г.

Подача заявки и документов осуществлялась на сайте в сети Интернет по адресу: <https://storgi.ru/>.

08.11.2022г. проведены торги, победитель указан в Протоколе о проведении торгов от 08.11.2022г.

Залогодержателем в Выписке ЕГРН от 07.07.2020г. указана компания Ред Стар Моргидж Финанс Б.В. , Нидерланды; взыскателем указан «ОТП банк» согласно Постановлению судебного пристава из аукционной документации.

I.

Организатором нарушены сроки размещения информации о проведении обязательных

в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Согласно части 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве удовлетворение требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

В силу ч.2 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящего закона.

На основании части 2 статьи 448 ГК РФ извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения.

Таким образом, требования к оспариваемому аукциону от 08.11.2022г. указаны в ч.3 ст. 87 Закона об исполнительном производстве, ч.2 ст.56 Закона об ипотеке, ч.2 ст.448 ГК РФ.

В нарушение указанных норм организатор торгов применил не подлежащую применению часть 3 статьи 57 Закона об ипотеке в отношении срока опубликования извещения за 10 дней (для публичных торгов), а не за 30 дней для аукционов по взаимосвязи толкования в ч.3 ст. 87 Закона об исполнительном производстве, ч.2 ст.56 Закона об ипотеке, ч.2 ст.448 ГК РФ.

Действия организатора торгов нарушили помимо установленных законом сроки опубликования извещения, но указанные им же в пункте 6.1.Правил по реализации арестованного и залогового имущества проведения торгов, в котором указано, что Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано не более чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 20 дней до окончания приема заявок для участия в торгах (в отношении заложенного недвижимого имущества - не менее чем за 25 (двадцать пять) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 15 дней до окончания приема заявок для участия в торгах, а в отношении повторных торгов и не менее чем за 20 (двадцать) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 10 дней до окончания приема заявок для участия в торгах) должно быть осуществлено размещение информационного извещения об имуществе, реализуемом на торгах, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru, сайте выбранной электронной торговой площадки в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также - публикация в печатных СМИ. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Таким образом, очевидно злоупотребление правами должностными лицами при проведении торгов, что является основанием для привлечения к **ответственности в порядке части 4 статьи 7.32.4 КоАП** «нарушение сроков размещения информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.»

2.

Росимуществом и организатором торгов размещена устаревшая и недостоверная

информация в аукционной документации датированная 2020 годом, что вводит в заблуждение неограниченный круг лиц при проведении торгов в нарушение ч.2 ст. 448 ГК РФ, в частности:

- Выписка из ЕГРН на 07.07.2020 год, в которой не указаны обременения и ограничения на 08.11.2022г. (стр.7 аукционной документации);
- Выписка из домовой книги о зарегистрированных лицах на 06.07.2020г. (стр.28-29 аукционной документации), которая содержит устаревшие сведения на 08.11.2022г.;
- В Извещении не указаны все обременения, которые указаны в прилагаемой Аукционной документации согласно двухлетней давности Выписки из ЕГРН от 07.07.2020г., в частности, не указаны судебный запрет на совершение сделок дата регистрации от 24.05.2018 номер 77:05:0001009:1357-77/009/2018-10; арест от 11.05.2020г. В Извещении от 26.10.2022г. указан только один арест и ипотека.
- в Извещении не указан собственник.

Согласно части 2 статьи 448 ГК РФ извещение о проведении торгов должно содержать **сведения о существующих в 2022 году, а не в 2020 году обременениях** продаваемого имущества.

Указанные противозаконные действия организатора торгов влекут **ответственность в порядке части 3 статьи 7.32.4 КоАП РФ** «размещение недостоверной информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов либо предоставление документации, содержащей недостоверные сведения влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч.

Также организатором нарушена процедура и порядок организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, которые приложены им в виде Правил проведения торгов в качестве Приложения №1 к Извещению, что предусматривает **ответственность согласно части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ** влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от трех тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

Согласно части 3 статьи 78 Закона № 229-ФЗ заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон № 102-ФЗ), Законом № 229-ФЗ, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества. Из части 2 статьи 90 Закона № 229-ФЗ следует, что проведение торгов устанавливается Гражданским кодексом РФ, Законом № 229-ФЗ, иными федеральными законами и постановлениями Правительства РФ.

В силу части 2 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке» порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса РФ и настоящим Федеральным законом.

Пунктом 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 (далее - Положение № 432), предусмотрено, что Росимущество является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в том числе по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений.

Подпунктом 5.5 пункта 5 Положения № 432 установлено, что Росимущество организует в установленном порядке реализацию, в том числе выступает продавцом, имущества (в том числе имущественных прав), арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Согласно пункту 1.2 Соглашения ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» (далее – Соглашение от 30.04.2015) реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество (его территориальные органы) и привлекаемые им в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок физические и юридические лица (далее - специализированные организации).

В силу подпункта 5.3.1 Соглашения от 30.04.2015 Росимущество должно обеспечивать контроль за реализацией арестованного имущества должников.

В соответствии с частью 1 статьи 90 Закона № 229-ФЗ торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

Следовательно, документация, характеризующая предмет торгов, должна быть датирована примерно 2-3 месяцами ранее даты торгов, чтобы участники торгов могли оценивать актуальные по датам получения выписки о кадастровой стоимости предмета залога и количестве существующих обременений либо ограничений, а не датирована 2-х летней давности.

Участник торгов не может самостоятельно оценить судебные риски, которые возникают от судебного запрета, указанного в Выписке из ЕГРН от 07.07.2020г., поскольку в аукционной документации отсутствует Определение суда от 11.05.2018г., выданное Симоновским районным судом г.Москвы.

Таким образом, недобросовестные инициатор Росимущество и организатор торгов создали требования и условия на аукционе от 08.11.2022г., которые привели к ограничению конкуренции и создали преимущества своим участникам, указав не своим участникам сведения явно ухудшающие характеристики предмета торгов (заниженная кадастровая стоимость 14 592 350,59 рублей вместо 17 120 306,30 рублей; указание на один арест вместо двух арестов и на судебный запрет без разъяснений его содержания в документации, что мешает объективно оценить ликвидность предмета торгов и перспективы участия в них) .

При указанных грубых нарушениях закона очевидны согласованные действия Росимущество, организатора и участников аукциона при его подготовке и проведении:

- установление заведомо необоснованно низкого шага аукциона 2000 рублей , что составляет менее 0,016 % начальной стоимости предмета торгов, что позволяет сделать вывод об отсутствии намерения повышать стоимость заранее договорившимися участниками и организатором торгов;
- одновременная регистрация на торговой площадке заявлений двух участников торгов 05.11.2022 года в 19:18 и 19:29 подтверждает сговор между ними согласно Протокола торгов;
- несоразмерно краткое время проведения аукциона 2 минуты и 42 секунды, в течение которого каждый участник сделал лишь по одному предложению 2000 рублей.

Оценивая поведение участников торгов, очевиден факт согласованности действий

участников аукциона в интересах одного из них, направленных на видимость состязательности на торгах и незаинтересованности участников торгов в действительной конкуренции, такие торги могут быть признаны недействительными как повлекшие нарушение прав должников на получение наибольшей цены за продаваемое имущество и противоречащие положениям пункта 5 статьи 447 ГК РФ.

Учитывая изложенное, полагаю, что Росимуществом и организатором торгов нарушен пп.1. п.1 ст.11 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 11.06.2022) "О защите конкуренции", которым признаются картелем и запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами-конкурентами, то есть между хозяйствующими субъектами, осуществляющими продажу товаров на одном товарном рынке, или между хозяйствующими субъектами, осуществляющими приобретение товаров на одном товарном рынке, если такие соглашения приводят или могут привести к поддержанию цен.

Должник является лицом, интересы которого затрагиваются при нарушении порядка извещения о проведении аукциона, поскольку извещение опубликовано за 12 дней, а не за 30 дней в нарушение части 2 статьи 448 ГК РФ.

Вышеуказанные нарушения оказали существенное влияние на результат торгов. Устаревшая и неактуальная информация о проведении торгов, сообщенная с нарушением установленного срока, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей и, следовательно, влияет на формирование цены реализации. Допущенное организатором торгов нарушение привело к тому, что в торгах приняли участие только два покупателя. Указанное обстоятельство непосредственно затрагивает интересы должника, заинтересованного в продаже имущества за наиболее высокую цену, выявленную в ходе представления конкурирующих заявок.

Учитывая изложенное и на основании **частей 3,4,10 статьи 7.32.4 КоАП РФ**, п.1 ч.1 ст.11 ФЗ от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", ч.3 ст. 87 Закона об исполнительном производстве, ч.2 ст.56 Закона об ипотеке, ч.2 ст.448 ГК РФ.

ПРОШУ

1. Привлечь к административной ответственности организатора аукциона общество с ограниченной ответственностью "РЕПУТАЦИЯ ПРАВА", аукционную комиссию при организации и проведении торгов, ИНН 5001119833, юридический и фактический:143909, Московская область, г.Балашиха, ул.Трубецкая, д.52 "Г", открытого аукциона извещение №22000070770000000030 лот №1, по продаже предмета торгов: квартиры по адресу город Москва, проводимые в электронной форме на электронной торговой площадке <https://storgi.ru/> (публичные сведения [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000070770000000030_1/\(lotInfo:docs\)#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000070770000000030_1/(lotInfo:docs)#lotInfoSection-docs)) по частям 3, 4, 10 статьи 7.32.4, статье 14.32 Кодекса об административных нарушениях РФ.
2. Привлечь к административной ответственности ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ГОРОДЕ МОСКВЕ, ИНН 7708701670, КПП 770801001, ОГРН 1097746349535, Юридический/Фактический/почтовый адрес 107078, г Москва, р-н Красносельский, пер Орликов д. 3, корп. 6 при подготовке и проведению торгов открытых торгов извещение №22000070770000000030 лот №1, по продаже предмета торгов:

проводимые в
электронной форме на электронной торговой площадке <https://storgi.ru/> (публичные сведения

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000070770000000030_1/\(lotInfo:docs\)#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000070770000000030_1/(lotInfo:docs)#lotInfoSection-docs)), по частям 3, 4, 10 статьи 7.32.4, статье 14.32 Кодекса об административных нарушениях РФ.

3. Восстановить нарушенные права и законные интересы проживающей по адресу
следующем порядке: признать незаконными и несостоявшимися торги извещение

проводимые в электронной форме на электронной торговой площадке <https://storgi.ru/> (публичные сведения

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000070770000000030_1/\(lotInfo:docs\)#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000070770000000030_1/(lotInfo:docs)#lotInfoSection-docs)), подготовка и проведение с 26.10.2022г. по 08.11.2022г.

4. Предоставить для ознакомления до рассмотрения жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в аукционную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в аукционе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

Приложения: 1. Аукционная документация от 26.10.2022..

1. Извещение о проведении торгов от 26.10.2022.
2. Протокол о проведении торгов от 08.11.2022.
3. Правила проведения торгов – Приложение №1 к Извещению №22000070770000000030 лот №1.