

В Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве  
Мясницкий пр., 4, стр. 1, Москва

Заявитель: ООО «Национальная Фабрика Ипотеки»,

Организатор торгов: ООО Консалтинговая Группа «М-Лигал»,  
ИНН: 7733813842  
Фактический адрес: 108801, г. Москва, пос. Сосенское,  
пос. Коммунарка,

зарегистрирован 11.05.2021



**Жалоба**  
**на действия организатора торгов**

*Иск*

13.08.2020 Решением Преображенского районного суда г. Москвы по гражданскому делу № 2-3409/20 (далее – «Решение суда») был удовлетворен иск Общества с ограниченной ответственностью «Национальная Фабрика Ипотеки» (далее - «Взыскатель», «Заявитель») к (далее – «Должник») о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество - квартиру, общей площадью 44,9 кв.м., кадастровый номер: 50:22:0040108:2122, расположенную по адресу: Московская область, Люберецкий район, поселок Томилино, улица Гоголя, дом 22, квартира 27, путём продажи с публичных торгов по начальной продажной цене 3 759 200,00 рублей (далее – «Квартира»). Решение суда 22.09.2020 вступило в законную силу.

На основании Решения суда Преображенским районным судом г. Москвы был выдан, в частности, исполнительный лист серия ФС №027629944, об обращении взыскания на заложенное имущество - вышеуказанную Квартиру.

09.11.2020 судебным приставом-исполнителем Люберецкого РОСП ГУ ФССП по Московской области возбуждено исполнительное производство №261191/20/50021-ИП на основании исполнительного листа серия ФС №027629944 (далее – «исполнительное производство»).

09.12.2020 в рамках исполнительного производства, судебным приставом-исполнителем Люберецкого РОСП ГУ ФССП по Московской области вынесено Постановление о передаче арестованного имущества на торги № 50021/20/871890, согласно которому Федеральное агентство по управлению государственным имуществом обязано в течение пяти рабочих после даты получения данного постановления принять решение о самостоятельной реализации арестованного Имущества либо о реализации Имущества через специализированную организацию.

Как следует из извещения о проведении аукциона, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>, организатором торгов (аукциона) в форме аукциона, открытого по составу участников, по реализации Квартиры является ООО Консалтинговая группа «М-Лигал» (101000, г. Москва, Армянский пер, д. 9,

стр. 1, оф. 106/20В, ИНН 7733813842), тел. 8-925-244-20-00, e-mail: [mligalgruppa@gmail.com](mailto:mligalgruppa@gmail.com), действующее в рамках Государственных контрактов №21/2019 от 23.04.2019, № 42/2019 от 16.09.2019 и № 50-05/357 от 11.12.2020, на основании поручений Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (Уполномоченный орган) (далее – «**Организатор торгов**»).

В рамках проведения Организатором торгов повторных торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> по адресу электронной страницы Интернет-сайта: <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=50810205&lotId=50810770&preyPageN=0> в разделе «**Лоты**» была размещена информация о 4 лотах, выставленных на продажу, где 3-им лотом указана выставленная на продажу Квартира Должника, названная «*Кв-ра расп. по ад. МО, Люберецкий р-н, п. Томилино, ул. Гоголя, д. 22, кв. 27 общ.пл. 44,9 кв.м. к/н 50:22:0040108:2122 Н/ч 3195320р. Собственник: П.91-2 с начальной продажной ценой: 3 195 320 руб.*», а также дата и времени публикации извещения: 09.04.2021 16:57.

По указанному выше адресу электронной страницы Интернет-сайта в разделе «**Общие**» размещена следующая информация:

- Информация о периодическом издании, в котором опубликовано извещение о предстоящих торгах: Подмосковье Сегодня 09.04.2021 № 63 (4971);

- Дата начала подачи заявок: 09.04.2021

- Дата окончания подачи заявок: 26.04.2021

- Перечень документов, прилагаемых к заявке: Одновременно с заявкой подаются по описи следующие документы: платежный документ об оплате задатка, паспорт (все страницы), ИНН (для физлиц), нотариально заверенные копии учредительных документов: свидетельство о госуд. регистрации юр. лица, свидетельство о постановке на налоговый учет; решение о создании общества, устав, документы, подтверждающие полномочия органов управления, решение соответствующего органа управления о приобретении имущества, в случае если необходимость согласия предусмотрена учредительными документами претендента, выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП, выданная не более чем за 1 месяц до даты подачи заявки на участие в торгах на последнюю отчетную дату, бухгалтерский баланс (для юрлиц), декларация (для ИП) с отметкой налогового органа о принятии и/или извещением о принятии. Иностранцы представляют нотариально заверенные копии учредительных документов и выписки из торгового реестра страны происхождения или иного эквивалентного доказательства юрстатуса. Заявители также предоставляют анкету-сведения и договор о задатке, размещенные на сайтах: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), <http://www.tenderliga.ru/>, <http://arest.tenderstandart.ru> в соотв. с ФЗ-№115 от 07.08.2001. Если заявка подается представителем претендента необходимо представить его паспорт (все страницы), доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ и/или Агентский договор. Вышеперечисленные документы подаются в виде сканобразов, в формате PDF, всех страниц документов и подписываются ЭП заявителя (для физлиц) или должностного лица заявителя (для юрлиц).

- Требования к содержанию и форме заявки: Форма заявки и требования к ее содержанию размещена на официальном сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в разделе «Документация», сайте ЭТП: <https://www.ucs-torg.ru/>, и сайте Организатора торгов: <http://www.tenderliga.ru/>.

- Дата и время проведения аукциона: 29.04.2021 12:00

- Место проведения аукциона: В сети Интернет на сайте ЭТП по адресу <https://www.ucs-torg.ru/>.

На Интернет-сайте Электронной торговой площадки ООО «Южная коммерческая система» (далее – «ЭТП»): <https://www.ucs-torg.ru> по адресу электронной страницы Интернет-сайта: <https://www.ucs-torg.ru/Trade/View/50> размещено Извещение о проведении торгов в электронной форме, информация о выставленных на торги лотах, в частности, о лоте № 3 – Квартире Должника, валюте цены по ОКВ – рубли; начальной цене – 3 195 320,00 руб.; шаг, % от начальной цены -0,06; шаг, руб. – 2 000,00; порядке оформления участия в торгах, перечне представляемых участниками торгов документов и требований к их оформлению; размере задатка (5,0 %); дате внесения задатка; порядке внесения и возврата задатка.

Указанный в Извещении о проведении торгов в электронной форме на ЭТП порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению предусматривал следующее: «Одновременно с заявкой подаются по описи следующие документы: платежный документ об оплате задатка; паспорт (все страницы), ИНН (для физ.лиц), нотариально заверенные копии учредительных документов: свидетельство о госуд. регистрации юр. лица, свидетельство о постановке на налоговый учет; решение о создании общества, устав, документы, подтверждающие полномочия органов управления; решение соответствующего органа управления о приобретении имущества, в случае если необходимость согласия предусмотрена учредительными документами претендента; выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП, выданная не более чем за 1 месяц до даты подачи заявки на участие в торгах; бухгалтерский баланс на последнюю отчетную дату (для юрид. лиц, ИП). Иностранцы юрид. лица представляют нотариально заверенные копии учредительных документов и выписки из торгового реестра страны происхождения или иного эквивалентного доказательства юрид. статуса. Заявители также предоставляют анкету-сведения и договор о задатке, размещенные на сайте организатора торгов <https://www.ucs-torg.ru/> в соотв. с ФЗ-№115 от 07.08.2001 г. Если заявка подается представителем претендента необходимо представить доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ, либо Агентский договор. Вышеперечисленные документы подаются в виде скан образов всех страниц документов и подписываются ЭП заявителя (для физ. лиц) или должностного лица заявителя (для юрид. лиц). Договор задатка является договором присоединения и размещен на сайте <https://www.ucs-torg.ru/>. Оплата задатка участником торгов является подтверждением заключения договора задатка.»

В отношении порядка внесения и возврата задатка указано: «вносится претендентами не ранее начала и не позднее окончания опубликованного Организатором торгов срока приема заявок на реквизиты: УФК по Московской области (ГУ Росимущества в Московской области л/сч: 05481А18500), ИНН: 7716642273, КПП: 770201001, БИК: 004525987, к/с 40102810845370000004, р/сч: 03212643000000014800».

**Заявитель, как зарегистрированный на ЭТП участник, 23.04.2021 подал заявку на участие в аукционе в отношении лота №3 – Квартиры, с приложением документов согласно требованиям Организатора торгов, указанным в извещении №090421/34705371/03, и требованиям в отношении указанного лота №3, приведенным на сайте ЭТП.**

В частности, Заявитель в личном кабинете на ЭТП в разделе «**Заявки компании**» (по электронному адресу Интернет-сайта: <https://www.ucs-torg.ru/TradeApplication/>) по заявке №939 (по электронному адресу Интернет-сайта: <https://www.ucs-torg.ru/TradeApplication/Details/939>) вложил в соответствующий раздел «**Документы**» на ЭТП следующие скан-образы документов (*ниже перечислены в порядке, размещения в названном разделе с указанием в скобках №, под которым данным документ размещен на ЭТП*):

- Анкета клиента юридического лица от 22.04.2021 (№5582);
- Бухгалтерская отчетность ООО «Национальная Фабрика Ипотеки» за 2020 год (5581);
- Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Национальная Фабрика Ипотеки» (№5580);
- Договор о задатке от 22.04.2021 (№5583);
- Заявка на участие в аукционе от 22.04.2021 (№ 5567);
- Заявление от 22.04.2021 (№ 5578);
- Лист записи ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица от 24.05.2018 (№5575);
- Лист записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица от 06.09.2017 (№5570);
- Опись от 22.04.2021 (№5566);
- Паспорт: \_\_\_\_\_ (№5569);
- Платежное поручение № 3944 от 19.04.2021 (№5568);
- Решение № 010917/Р от 01.09.2017 (№5572);
- Решение № 150518/Р от 15.05.2018 и Приказ № В/5.1 от 21.05.2018 (№5576);
- Решение № 160518/Р от 16.05.2018 (№5574);
- Решение № 200820/Р от 20.08.2020 (№5577);



- Свидетельство ИНН ООО «Национальная Фабрика Ипотеки» (о постановке юридического лица на налоговый учет от 26.07.2018) (№5571);

- Устав ООО «Национальная Фабрика Ипотеки» (редакция № 3, утвержден решением единственного участника № 281119/Р от 28.11.2019) (№5573).

Все указанные документы подписаны на ЭТП электронной подписью Заявителя, подпись корректна.

Таким образом, Заявителем в полном объеме и надлежащим образом были выполнены требования Организатора торгов и ЭТП к подаче заявки на участие в торгах (аукционе) и к документам, прилагаемым к заявке.

В подтверждение факта размещения указанных документов нотариусом города Москвы по просьбе Заявителя 04.05.2021 был составлен Протокол осмотра доказательств (копия прилагается).

В дату проведения торгов - **29.04.2021 в 10.29** Организатором торгов был подписан «**Протокол об определении участников торгов**», согласно которому к торгам были допущены 2 участника: *Владимир Тактаев* и *Светлана Кравцова* и отказано в допуске к участию в торгах – Обществу с ограниченной ответственностью «Национальная Фабрика Ипотеки» - Заявителю, основанием отказа указано «*Представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны*».

Таким образом, в Протоколе об определении участников торгов не было указано конкретное (законное) основание, послужившее основанием для недопуска Заявителя к участию в торгах. В ходе телефонного общения представителя Заявителя с представителем Организатора торгов последним также не было указано законное основание, послужившее основанием для недопуска Заявителя к участию в торгах.

**29.04.2021** по результатам состоявшихся вторых торгов Организатором торгов был составлен «**Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 3 по продаже арестованного имущества**», согласно которому победителем аукциона признана с ценой предложения 3 221 320, 00 рублей.

Цена предложения за лот №3 названного победителя превысила начальную продажную цену Квартиры всего на 26 000 руб. Одновременно сообщаем, что рыночная цена данной Квартиры по данным отчета об оценке имущества, представленной Заявителем при рассмотрении дела в суде, составила 4 699 000, 00 рублей.

**На основании вышеприведенного Заявитель считает, что Организатором торгов было необоснованно и незаконно отказано в допуске Заявителя к участию в торгах в отношении указанного лота №3 - квартира, общей площадью 44,9 кв.м., кадастровый номер: 50:22:0040108:2122, расположенной по адресу: Московская область, Люберецкий район, поселок Томилино, улица Гоголя, дом 22, квартира 27, чем были нарушены права Заявителя на участие в торгах с целью приобретения Квартиры по цене, превышающей цену, предложенную иными участниками, что повлекло ущемление законных прав и интересов Заказчика.**

Поясним, что на дату проведения торгов сумма денежных требований Заявителя как кредитора к Должнику по Решению суда составляла сумму 4 734 778,84 рублей. Именно за указанную сумму Заявитель имел намерение приобрести Квартиру на вышеуказанных торгах с целью полного покрытия задолженности по Решению суда после продажи Квартиры по рыночной цене на открытом рынке. Квартира обеспечивала требования Заявителя-кредитора как залоговое (ипотечное) имущество согласно ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Вместе с тем, при покупке Квартиры на торгах иным лицом (не Заявителем-кредитором), в частности, по цене 3 221 320, 00 рублей у Заявителя возник убыток из кредитных обязательств Должника в сумме разнице между суммой задолженности Должника перед Заявителем в размере 4 734 778,84 рублей (по состоянию на 29.04.2021) и ценой продажи Квартиры на торгах 3 221 320,00 рублей, что составляет **1 513 468,84 рублей.**

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции (далее – «Закон») антимонопольный орган рассматривает жалобы 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 названного Закона 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 установленного 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.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 N 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 по соответствующему виду имущества.

В силу пункта 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно действующему законодательству, торги проводятся в соответствии со статьями 87, 89, 90 Закона об исполнительном производстве, ст. 57 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» N 102-ФЗ от 16.07.1998 г., статьями 447 - 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Согласно части 1 статьи 87 ФЗ № 229-ФЗ реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Частью 3 статьи 87 Закон об исполнительном производстве предусмотрено, что реализация заложенного имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве предусмотрено, что порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Исходя из части 4 статьи 447 ГК РФ целью проведения аукциона является привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц для получения максимальной цены за объект торгов.

В силу части 1 статьи 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Согласно пункту 5 статьи 449.1 ГК в публичных торгах не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц. Заявитель не относится к группе указанных в ГК РФ лиц, а потому был вправе участвовать в оспариваемых торгах.

При определении порядка проведения аукциона, организатор аукциона должен строго следовать целям проведения торгов, соблюдать такие принципы добросовестной конкуренции, как публичность, открытость и прозрачность, а также требования статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Действуя разумно и добросовестно при реализации имущества должника, организатор торгов должен обеспечить наибольшее количество состава участников торгов с целью увеличения как уровня конкуренции между участниками торгов, так и итоговой цены продаваемого имущества, что в свою очередь обеспечивает соблюдение интересов всех потенциальных покупателей, а также взыскателя и должника. Организатор торгов должен способствовать увеличению количества участников для получения наивысшей цены за имущество, выставленное на торги.

Учитывая вышеизложенное, Заявитель обоснованно считает, что отказ Организатора торгов в допуске Заявителя к участию в торгах по приобретению Квартиры (на основании извещения №090421/34705371/03, лот 3) является незаконным, ущемляющим права и интересы Заявителя влекущим, ограничивает конкуренцию при проведении публичных торгов.

Аналогичная позиция Заявителя подтверждается Решением Управления Федеральной антимонопольной службы по Москве от 26 марта 2021 г. № 077/07/00-4373/2021.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 18.2, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

#### **ПРОШУ:**

1. Признать доводы жалобы ООО «Национальная Фабрика Ипотеки» на действия ООО Консалтинговая Группа «М-Лигал» как организатора торгов при вынесении Протокола об определении участников торгов от 29.04.2021 (на основании извещения №090421/34705371/03, лот 3), обоснованными;
2. Признать в действиях ООО Консалтинговая Группа «М-Лигал» как организатора торгов нарушение статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статей 447 - 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации при составлении Протокола об определении участников торгов от 29.04.2021;
3. Отменить результаты торгов (аукциона), состоявшихся 29.04.2021, по продаже заложенного недвижимого имущества: квартиры общей площадью 44,9 кв.м., кадастровый номер: 50:22:0040108:2122, расположенную по адресу: Московская область, Люберецкий район, поселок Томилино, ул. Гоголя, д. 22, кв. 27, принадлежащей на праве собственности;
4. Выдать ООО Консалтинговая Группа «М-Лигал» как организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений порядка организации и проведении 29.04.2021 торгов (на основании извещения №090421/34705371/03, лот 3).

#### **Приложения:**

- копия Решения Преображенского районного суда г. Москвы по гражданскому делу № 2-3409/20;
- копия Постановления о возбуждении исполнительного производства от 09.11.2020;
- распечатка извещения №090421/34705371/03 с сайта: <https://torgi.gov.ru>;
- распечатка принт-скрина с сайта <https://torgi.gov.ru> (по адресу электронной страницы: Интернет-сайта <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=50810205&lotId=50810770&prevPageN=0>);
- распечатка принт-скрина с сайта ЭТП в разделе «Заявки компании» (по электронному адресу Интернет-сайта: <https://www.ucs-torg.ru/TradeApplication/>) в отношении заявки Заявителя №939;
- копия Анкеты клиента юридического лица от 22.04.2021;
- копия бухгалтерской отчетности ООО «Национальная Фабрика Ипотеки» за 2020 год;
- копия Выписки из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Национальная Фабрика Ипотеки»;
- копия Договора о задатке от 22.04.2021;
- копия Заявки на участие в аукционе от 22.04.2021;
- копия Заявления от 22.04.2021;
- копия Листа записи ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица от 24.05.2018;

- копия Листа записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица от 06.09.2017;
- копия описи от 22.04.2021;
- копия паспорта
- копия платежного поручения № 3944 от 19.04.2021;
- копия Решения № 010917/Р от 01.09.2017;
- копия Решения № 150518/Р от 15.05.2018 и Приказ № В/5.1 от 21.05.2018;
- копия Решения № 160518/Р от 16.05.2018;
- копия Решения № 200820/Р от 20.08.2020;
- копия Свидетельства ИНН ООО «Национальная Фабрика Ипотеки» (о постановке юридического лица на налоговый учет от 26.07.2018);
- копия Устава ООО «Национальная Фабрика Ипотеки» (редакция № 3, утвержден решением единственного участника № 281119/Р от 28.11.2019);
- копия Протокола осмотра доказательств, составленного нотариусом города Москвы ) от 04.05.2021;
- копия Протокола об определении участников торгов от 29.04.2021;
- копия Протокола о результатах проведения открытых торгов по лоту № 3 по продаже арестованного имущества от 29.04.2021.

Генеральный директор ООО  
«Национальная Фабрика Ипотеки»

«07» мая 2021 г.