

**В Управление Федеральной антимонопольной
службы по городу Москве**

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

«13» сентября 2021 г.

Московское УФАС
Рег. номер 79524/21
зарегистрирован 14.09.2021



Заявитель (участник торгов):

**Жалоба на действия организатора торгов, при проведении
торгов в форме публичного предложения**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.05.2019 по делу № А40-78435/2018-78-97 «Б» в отношении _____ (далее – Должник) введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден

(ИНН _____, Союз «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада» (ИНН 7825489593, ОГРН 1027809209471), 123022, г. Москва, 2-я Звенигородская ул., д. 13, стр. 43, оф. 62.

Согласно сообщению № 6837465, размещенному 16.06.2021 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ), организатором торгов – индивидуальным предпринимателем _____ объявлены торги по продаже имущества должника _____ посредством публичного предложения в форме открытого аукциона с открытой формой предоставления предложений о цене имущества в электронной форме.

Заявка на проведение торгов № 125503

Дата и время проведения продажи: 21.06.2021 г. 00:00:00 - 05.09.2021 г. 23:59:00.

Оператор электронной торговой площадки: АО «Российский аукционный дом».

Адрес электронной торговой площадки: www.lot-online.ru

Предмет торгов: Лот №1 - объекты недвижимости и земельный участок, принадлежащие на праве собственности должнику, являющиеся предметом залога КБ «Транснациональный банк» (ООО), включающие в себя:

1) жилой дом, расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, сельское поселение Обуховское, д. Чесноково, общей площадью 2 396,9 кв.м., количество этажей 3, а также подземных 1, кадастровый номер: 50:08:0050420:629;

2) нежилое здание, наименование: гостевой дом, общей площадью 185,2 кв.м., расположенное по адресу: Московская обл., Истринский район, сельское поселение Обуховское, д. Чесноково, количество этажей 2, кадастровый номер: 50:08:0050420:628;

3) нежилое здание, наименование: хоз.блок, общей площадью 522,5 кв.м., расположенное по адресу: Московская обл., Истринский район, сельское поселение Обуховское, д. Чесноково, количество этажей 3, а также подземных 1, кадастровый номер: 50:08:0050420:627;

4) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 6 130 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, сельское поселение Обуховское, д. Чесноково, уч-к 53, кадастровый номер: 50:08:005040420:502.

Подача заявок с приложением необходимых документов, подписание договоров о задатке осуществляется в соответствии с Регламентом электронной площадки «Российский аукционный дом», а также гл. IV Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утверждённой Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 г. № 495 с учетом п.11 ст.110 Закона о банкротстве.

Начальная цена продажи на данном этапе торгов - 309 093 000,00 руб., НДС не облагается.

Начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается равной начальной цене на повторных торгах с поэтапным снижением в течение 7 (Семи) периодов.

Установлены следующие периоды проведения торгов:

Срок, по истечению которого последовательно снижается начальная цена (период проведения торгов)	Цена продажи имущества, установленная для определенного периода проведения торгов
21.06.2021 - 25.07.2021	309 093 000.00 руб.
26.07.2021 - 01.08.2021	287 456 490.00 руб.
02.08.2021 - 08.08.2021	265 819 980.00 руб.
09.08.2021 - 15.08.2021	244 183 470.00 руб.
16.08.2021 - 22.08.2021	222 546 960.00 руб.
23.08.2021 - 29.08.2021	200 910 450.00 руб.
30.08.2021 - 05.09.2021	179 273 940.00 руб.

Размер задатка составляет 5% от цены продажи имущества в конкретном периоде торгов в форме публичного предложения.

Задаток должен быть внесен единой суммой на счет Организатора торгов, указанный в Информационном сообщении № 6837465, не позднее даты окончания срока приема заявок, указанной в Информационном сообщении № 6837465, и считается внесенным с момента зачисления суммы Задатка на счет Организатора торгов. В платежном поручении по оплате задатка Претендентом в строке «Назначение платежа» должно быть указано «Оплата задатка для участия в торгах, код лота: РАД-262399».

Задаток должен быть перечислен и поступить в срок действия конкретного периода торгов на счет: р/сч 40817810038170958140 БИК 044525225, к/сч 30101810400000000225 Доп.офис № 9038/0771 ПАО «Сбербанк России», получатель.

Победитель торгов определяется в соответствии с положениями п. 4 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

В соответствии с протоколом от 06.09.2021 № РАД-262399 об определении участников торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества Должника, заявителями, допущенными к участию в торгах, по итогам рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в периоде: 30.08.2021 - 05.09.2021 являются:

Наименование заявителя, ИНН, ОГРН	Представитель заявителя	Номер, дата, время поступления заявки	Цена предложения
		236003-ИД, 04.09.2021 в 22:48:51	179 273 940,00 руб.
		236027-ИД, 05.09.2021 в 23:58:29	180 153 177,00 руб.

Согласно протоколу от 06.09.2021 № РАД-262399 о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества Должника победителем торгов определено ООО «Комплекс 17» (ИНН 7733678449, ОГРН 5087746603874, адрес: 125362, г. Москва, ул. Подмосковная, д. 1/6, эт. 1, пом. 2, ком. 26).

Вышеуказанные сведения 06.09.2021 размещены в ЕФРСБ (сообщение № 7284582).

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) действия (бездействие) 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 установленных 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; акты и (или)

действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

(далее – Заявитель) не согласен с решением организатора торгов – индивидуального предпринимателя _____, оформленным протоколом от 06.09.2021 № РАД-262399 о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества Должника, в соответствии с которым победителем торгов определено ООО «Комплекс 17», считает свои права нарушенными и просит провести проверку законности указанного решения, проверить соответствие поданной заявки 236027-ИД, 05.09.2021 г. в 23:58:29 ООО «Комплекс 17» требованиям Регламента электронной площадки «Российский аукционный дом», гл. IV Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утверждённой Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 г. № 495 с учетом п.11 ст.110 Закона о банкротстве, а также проверить сроки поступления задатка на счёт организатора торгов по следующим основаниям.

Согласно правовой позиции, сформулированной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 09.06.2016 № 308-ЭС-14-9028, существо процедуры публичного предложения заключается в пошаговом (позтапном) снижении начальной цены до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желания приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене, соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

Пунктом 9 ст. 110 Закона о банкротстве установлена обязанность организатора торгов опубликовать не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов сообщение о продаже имущества должника.

Соблюдение данного срока направлено на обеспечение равного доступа всех лиц к участию в торгах, в том числе на обеспечение возможности для потенциальных покупателей зарегистрироваться на электронной площадке, сформировать документацию, необходимую для участия в торгах и своевременно оплатить задаток.

Однако, подача ООО «Комплекс 17» за полминуты (31 секунду) до окончания времени торгов (в 23:58:29) заявки с ценовым предложением формально (относительно стоимости лота) превышающим ценовое предложение Заявителя на 879 237,00 руб. очевидно не выглядит обычным и подготовленным заблаговременно.

Подобные действия ООО «Комплекс 17» больше соответствуют поведению участника торгов в форме открытого аукциона, когда участники видят ценовое предложение иных участников торгов, соревнуются друг с другом за право приобретения имущества, пошагово повышая его цену до того значения, которое считают экономически обоснованным.

Однако, при проведении торгов посредством публичного предложения в электронной форме участники не могут обладать информацией о ценовом предложении конкурентов легально.

Вместе с этим, недобросовестность в поведении участника торгов может выражаться не только в наличии доказанного сговора с их организатором или оператором торговой площадки, либо в использовании специальных технических средств, но также и иным образом.

Поведение ООО «Комплекс 17» при проведении торгов (за полминуты до окончания торгов предложило цену, незначительно превышающую предложение Заявителя) очевидно свидетельствует об осведомленности ООО «Комплекс 17» о цене, предложенной Заявителем в заявке № 236003-ИД 04.09.2021 в 22:48:51 (179 273 940,00 руб.) и намерении подать последнюю заявку в данном периоде.

Обладая информацией о ходе торгов, которой не имели иные участники, ООО «Комплекс 17» воспользовалось ею, чем нарушило право Заявителя на признание его в установленном порядке законным победителем торгов.

Поскольку, легально получить информацию о предложенных ценах участники торгов не имеют возможности, подобная осведомленность ООО «Комплекс 17» расценивается как недобросовестная конкуренция и нарушает положения ст. 14.7 гл. 2.1. Закона о защите конкуренции.

Вместе с этим, привлекая во внимание тот факт, что заявка от ООО «Комплекс 17» поступила 05.09.2021 г. в 23:58:29 (ночью в выходной день за полминуты до окончания торгов) Заявитель считает необходимым проверить время зачисления задатка на счёт организатора торгов и соответствие размера задатка 5% от ценового предложения ООО «Комплекс 17» (180 153 177,00 руб.). Организатором торгов в протоколе от 06.09.2021 № РАД-262399 о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника сумма заблокированных средств (задатка) ООО «Комплекс 17» не указана.

В соответствии с п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Положениями ст. 14.7 Закона о защите конкуренции не допускается недобросовестная конкуренция, связанная с незаконным получением, использованием или разглашением информации, составляющей коммерческую или иную охраняемую законом тайну.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания.

В соответствии с п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа выдаёт организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 18.1, 14.7, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», ст.ст. 110, 139 Федерального закона о банкротстве и ст. 10 Гражданского кодекса РФ,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу _____ обоснованной и подлежащей удовлетворению.
2. Признать незаконным решение организатора торгов – индивидуального предпринимателя _____ оформленного протоколом от 06.09.2021 № РАД-262399 о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника _____
3. Проверить соответствие заявки ООО «Комплекс 17» требованиям Регламента электронной площадки «Российский аукционный дом», гл. IV Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утверждённой Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 г. № 495 с учетом п.11 ст.110 Закона о банкротстве.

4. Проверить своевременность поступления и размер суммы задатка участника ООО «Комплекс 17» на счёт Организатора торгов.

5. Выдать организатору торгов – индивидуальному предпринимателю предписание о приостановлении процедуры передачи имущества победителю торгов до рассмотрения жалобы по существу.

6. В случае удовлетворения жалобы, признать участника торгов – победителем торгов по продаже имущества должника, а именно объектов недвижимости и земельного участка, обремененного залогом в пользу КБ «Транснациональный банк» (ООО) в лице ГК АСВ, включающие в себя:

- жилой дом, расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Чесноково, общей площадью 2 396,9 кв.м., количество этажей 3, а также подземных 1, кадастровый номер: 50:08:0050420:629;

- нежилое здание, наименование: гостевой дом, общей площадью 185,2 кв.м., расположенное по адресу: Московская обл., Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Чесноково, количество этажей 2, кадастровый номер: 50:08:0050420:628;

- нежилое здание, наименование: хоз.блок, общей площадью 522,5 кв.м., расположенное по адресу: Московская обл., Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Чесноково, количество этажей 3, а также подземных 1, кадастровый номер: 50:08:0050420:627;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 6 130 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Чесноково, уч-к 53, кадастровый номер: 50:08:005040420:502.

Приложения:

1. Копии документов удостоверяющих личность на 11 стр.
2. Копия объявления о проведении торгов № 6837465, размещенного 16.06.2021 в ЕФРСБ на 2 стр.
3. Копия договора о задатке и платёжного поручения для участия в торгах на 4 стр.
4. Копия протокола от 06.09.2021 № РАД-262399 об определении участников торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника на 2 стр.
5. Копия протокола от 06.09.2021 № РАД-262399 о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника на 2 стр.
6. Копия сообщения № 7284582 о результатах торгов, размещенного 06.09.2021 в ЕФРСБ на 1 стр.