

02.06.2021 г.

4

**В Управление Федеральной
антимонопольной службы по Москве**
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, д. 4,
стр. 1

Заявитель:

Адрес регистрации: 123060, г. Москва,
ул. Берзарина, д.28А, к.2, кв.75
e-mail:
Телефон:

Должник: ООО «Эдиум-трейд»
ОГРН: 1065044034098, ИНН: 5044056592
125364, г. Москва, пр-д. Досфлота, д.10,
стр. 3

Конкурсный управляющий:

Организатор торгов: ООО «Консалтинг Капитал»
ОГРН: 1187746823736, ИНН: 7724454675
115404, г. Москва, ул. Бирюлевская, д. 1,
к. 1, кв. 11
e-mail: consulting_capital@inbox.ru
Телефон:+7 (499) 673-43-03

Электронная площадка: ЭТП «Пром-Консалтинг»
Оператор: ООО «ПРОМ-Консалтинг»
ОГРН: 1097746006577, ИНН: 7705877883
121059, г. Москва, ул. Большая
Дорогомиловская, д. 10
Телефон: + 7 (495)-374-68-03

ЖАЛОБА

на нарушение порядка проведения торгов

В производстве Арбитражного суда города Москвы находится дело № А40-135022/2017 о несостоятельности (банкротстве) ООО «Эдиум-трейд» (ОГРН: 1065044034098, ИНН: 5044056592, далее – «Должник»).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.04.2018 г. в отношении открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена

Определением Арбитражного суда города Москвы 10.09.2018 г. по делу № А40-135022/2017 в третью очередь реестра требований кредиторов Должника включены

требования Горячева Игоря Евгеньевича (далее – «Заявитель») в размере 2 494 872,13 рублей.

19.02.2019 г. конкурсным управляющим Должника был утвержден

- Нежилое здание, кадастровый номер: 77:01:0001008:3767, площадью 388,9 кв.м., расположенное по адресу: 125362, г. Москва, ул. 3-я Захарковская, д. 18;
- Право долгосрочной аренды земельного участка общей площадью 220 кв.м.

02.02.2021 г. Конкурсным управляющим было проведено собрание кредиторов Должника, на котором было утверждено Положение о порядке, цене и сроках продажи имущества Должника.

15.04.2021 г. Конкурсным управляющим был заключен договор поручения с ООО «Консалтинг Капитал» (ОГРН: 1187746823736, ИНН: 7724454675, далее – «**Организатор торгов**») на совершение фактических и юридических действий по организации и проведению открытых торгов в электронной форме в форме аукциона с закрытой формой предложения о цене или торгов посредством публичного предложения на электронной торговой площадке по продаже Имущества, принадлежащего Должнику.

22.04.2021 г. Организатором торгов было опубликовано сообщение под №: 6543715 в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве.

24.04.2021 г. также была сделана публикация сообщения объявления № 77033639415 на сайте «Коммерсантъ», а в печатной версии – под № 73(7035) о проведении торгов по реализации Имущества.

В соответствии с указанными объявлениями начальная цена продажи Имущества составила : 56 156 014,57 рублей, срок окончания приема заявок был установлен до 16:59 03.06.2021 г.

Обязательным условием для участия в торгах является внесение задатка в размере 10% от начальной цены Имущества на расчетный счет организатора торгов.

Заявитель считает, что Конкурсным управляющим и Организатором торгов были допущены следующие нарушения:

- **недостоверная цена продажи Имущества**
- **обязательное заключение договора о задатке как условие участия в торгах.**

1) Недостоверная цена продажи имущества в связи с истечением срока действия отчета об оценке

Начальная цена продажи имущества в размере 56 156 014,57 рублей определялась Конкурсным управляющим на основании отчета об оценке, подготовленного ООО «Ценсус» и утвержденного 26.11.2020 г. Оценка имущества производилась непосредственно 12.11.2020 г.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Датой проведения оценки Имущества являлось 12.11.2020 г. Таким образом, срок действия отчета истек 12.05.2020 г.

Начиная с 2020 г. наблюдается ежемесячный рост цен на недвижимое имущество. Как следует из приложенного к настоящей жалобе обзора рынка недвижимости цены прирост цен за период с апреля 2021 г. по май 2021 г. составил +1,6%.

Учитывая, что срок действия отчета истек, а на рынке недвижимости наблюдается ежемесячный прирост цен, Конкурсным управляющим должна была быть произведена повторная оценка имущества.

Реализация имущества по установленной Конкурсным управляющим в качестве начальной цены продажи - цены в размере 56 156 014,57 рублей повлечет за собой реализацию имущества по цене более низкой, чем такое имущество могло бы быть реализовано в настоящий момент. Последствием такой реализации будет являться непоступление в конкурсную массу денежных средств, на которые кредиторы могли бы претендовать при реализации Имущества по актуальной цене, что является прямым нарушением прав Заявителя как кредитора Должника.

2) Обязательное заключение договора о задатке как условие допуска к участию к торгам создает дополнительные препятствия участникам

Одним из условий допуска заявки к участию в торгах в соответствии с объявлениями Организатора торгов является подписанный договор задатка. К самим объявлениям о проведении торгов был прикреплен файл с формой такого договора.

Между тем, как установлено пунктом 4.4 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 г. № 495, перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке. Тем самым подписания договора о задатке обеими сторонами не требуется.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Перечень нарушений, перечисленный в указанной статье, не является исчерпывающим и для квалификации действий по организации и проведению торгов (аукционов) как

нарушающих требования антимонопольного законодательства необходимы установление и оценка последствий тех или иных нарушений Закона о защите конкуренции с точки зрения их фактического либо возможного влияния на конкурентную среду.

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.

Устанавливая требование об обязательном заключении договора о задатке в значительном размере от начальной цены продажи, Организатор торгов создал необоснованные препятствия потенциальным покупателям к участию в спорных торгах, поскольку подписание договора о задатке обеими сторонами требует дополнительных временных затрат.

Кроме того, статьей 110 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлен исчерпывающий перечень оснований, по которым может отказано в допуске к участию к торгам.

Непредоставление подписанного договора задатка само по себе не является и не может являться основанием для отказа в допуске к участию в торгах.

Таким образом установленное в сообщении о проведении торгов требование об обязательном подписании договора задатка является нарушением норм действующего законодательства¹.

В соответствии с пунктом 2 статьи 18.1. Федерального закона «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 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 пунктом 3 статьи 39 Федерального закона «О защите конкуренции» дело о нарушении антимонопольного законодательства может рассматриваться антимонопольным органом по месту совершения нарушения либо по месту нахождения или месту жительства лица, в отношении которого подаются заявление или материалы. Федеральный антимонопольный орган вправе рассматривать указанное дело независимо от места совершения нарушения либо места нахождения или места жительства лица, в отношении которого подаются заявление или материалы.

В соответствии с пунктом 18 статьи 18.1. Федерального закона «О защите конкуренции» со дня направления уведомления, предусмотренного пунктом 11 статьи 18.1. Федерального закона «О защите конкуренции», торги приостанавливаются до

¹Решение Санкт-Петербургского УФАС России от 29.03.2021 г.; Решение Санкт-Петербургского УФАС России от 10.02.2020 г.

рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В соответствии с пунктом 19 статьи 18.1. Федерального закона «О защите конкуренции» в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном пунктом 11 статьи 18.1. Федерального закона «О защите конкуренции», направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции» антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, 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 вышеизложенного, руководствуясь положениями Федерального закона «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать организатору торгов, ООО «Консалтинг
2. Выдать организатору торгов, ООО «Консалтинг Капитал», предписание о приостановлении торгов по продаже нежилого здания, кадастровый номер: 77:01:0001008:3767, площадью 388,9 кв.м., расположенного по адресу: 125362, г. Москва, ул. 3-я Захарковская, д. 18 и права долгосрочной аренды земельного участка общей площадью 220 кв.м.
3. Направить конкурсному управляющему, _____, организатору торгов, ООО «Консалтинг Капитал» (ОГРН: 1187746823736, ИНН: 7724454675) уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Приложения:

1. Копия сообщения № 77033639415 на сайте «КоммерсантЪ» от 24.04.2021 г.
2. Копия сообщения № 6543715 из ЕФРСБ от 22.04.2021 г.
3. Копия обзора рынка недвижимости.
4. Копия отчета об оценке имущества.
5. Копия договора о задатке.