

**Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Москве**

Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом  
4, стр. 1 (вход со стороны Боярского переулка).

Телефон/факс: 8 (495) 784-75-05 (доб 077-100;  
077-105)

E-mail: [to77@fas.gov.ru](mailto:to77@fas.gov.ru) (не более 15 Мб)

**Заявитель**

**Организатор торгов:**

**Арбитражный управляющий:**

**Жалоба на действия организатора торгов**

Решением Арбитражного суда Московской области от 13.04.2022 г. по делу № А41-10937/22 <.....> признан несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена <.....>.

На сайте ЕФРСБ опубликовано сообщение №12716928 от 16.10.2023 о проведении торгов. Предметом торгов является Земельный участок, общая долевая собственность – 1/5, Кадастровый номер (условный) 50:37:0050114:195, Местоположение - Московская область, Каширский район, д. Сорокино, уч. 13, общая площадь объекта 1000 +/- 22 кв.м. Ознакомление с имуществом должника производится по согласованию даты, времени с организатором торгов.

На ЭТП «ЦДТ» указано, что заявитель должен перечислить задаток в размере 20% начальной цены продажи лота по следующим реквизитам: получатель <.....>, р/с 40817810050167364379, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "СОВКОМБАНК", БИК 045004763, к/с 30101810150040000763.

Для целей участия в торгах, я внес задаток 30.11.2023г., в размере 3600 руб., что составляет немногим более 20% от цены лота в периоде с 26.11.2023 по 30.11.2023. И подал заявку в периоде с 01.12.2023 по 05.12.2023 с ценовым предложением 20 007 руб.

06.12.2023 г. был опубликован Протокол об определении участников торгов №192605 за период с 01.12.2023 00:00:00 по 05.12.2023 23:59:00, согласно которому моя заявка отклонена по причине «В целях участия в торгах заявитель должен перечислить задаток в размере 20% начальной цены продажи лота. Начальная цена продажи имущества установлена в размере 88 921 руб. 80 коп. Задаток внесенный участником не соответствует требованиям».

Согласно п.8 ст. 110 ФЗ №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи лота.

Законодательное ограничение размера задатка направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организатора торгов, которое может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка, и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкурентной цене

предложения, что обеспечивает максимальное полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Следовательно, для достижения соответствующих целей необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той цены, которая является минимальной продажной ценой в конкретном периоде публичного предложения и на основании которой организатором торгов принимаются заявки потенциальных покупателей.

Расчет задатка, исходя из начальной цены лота при публичной форме торгов, фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности торгов, поскольку размер задатка фактически составляет более 20% от цены лота в периоде.

В дополнение к изложенному, в проекте *договора купли-продажи* отсутствуют положения, предусматривающие возврат разницы между задатком и ценовым предложением победителя в периоде. Так же пунктом 1.3 проекта *договора о задатке* однозначно установлено, что, в случае признания заявителя победителем торгов задаток заявителю не возвращается и засчитывается в счет оплаты приобретенного на торгах имущества. Указанные положения проектов договоров создают риски невозврата разницы между ценовым предложением победителя и уплаченным задатком при способе определения размера задатка исключительно от начальной (максимальной) цены лота.

Пунктом 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на совершение действий при проведении торгов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя торгов.

На основании изложенного, в соответствии с ч.2 ст.18.1 от 26.07.2006 N 135-ФЗ действия (бездействия) организатора торгов имущества должника 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.

На основании вышесказанного,

#### **ПРОШУ:**

В пределах Ваших полномочий, провести по указанным фактам проверку соблюдения антимонопольного законодательства организатором торгов, арбитражным управляющим.

Вынести предписание по устранению нарушения: отменить протоколы торгов и пересмотреть заявки потенциальных покупателей.

При необходимости инициировать обращение в судебные органы для пресечения фактов нарушений законодательства и восстановления нарушенных прав.

Приложение:

1. Платежное поручение о перечислении задатка;
2. Копия протокола определения участников торгов;
3. Копии проектов договоров;
4. Паспорт заявителя.

\_\_\_\_\_ /

Дата 12.12.2023