

ООО «Парк Авеню»

Московское УФАС России

(наименование территориального органа ФАС России)

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

От: ООО «Парк Авеню»

**Организатор торгов:
Финансовый управляющий
Синячкиной Ларисы Александровны
Утюгова Инга Борисовна**

Жалоба на действия организатора торгов

Согласно Письма Федеральной антимонопольной службы от 30 июня 2016 г. N РП/44252/16 «Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции», в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 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 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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 N 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

21.03.2022 в едином федеральном реестре сведений о банкротстве опубликовано сообщение № 8438411 о реализации имущества должника Синячкиной Ларисы Александровны:

Организатор торгов - финансовый управляющий Синячкиной Ларисы Александровны (дата

а) - Утюгова Инга Борисовна (ИНН

член Ассоциации МСО ПАУ (ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552, адрес: 119071, г. Москва, пр. Ленинский, д.29, стр.8), сообщает о продаже имущества Синячкиной Ларисы Александровны на электронных торгах в форме публичного предложения с открытой формой представления предложений о цене.

Предметом торгов является следующее имущество: лот № 1:

Квартира 2-х комнатная, общей площадью 40,1 кв.м.,

Кадастровый номер: 77:07:0015002:3063,

Адрес: г. Москва, ул. Наро-Фоминская, д.13, кв.23, эт.2.

Начальная цена продажи имущества - 8 100 000,00руб.

Минимальная цена продажи имущества - 35% от начальной продажной цены, 2 835 000,00 руб.

Шаг снижения цены составляет: 5% от начальной цены.

Цена снижается каждые 4 дня.

Размер задатка составляет - 10% от начальной цены лота.

Торги проводятся на электронной площадке ООО «МЭТС», размещенной в сети Интернет по адресу: www.m-ets.ru.

Порядок ознакомления с имуществом - по предварительной заявке на электронную почту: bankrotstvo.torg@yandex.ru.

Как следует из объявления о проведении торгов организатор торгов установил размер задатка от первоначальной цены имущества, а не от цены имущества на конкретном этапе.

Согласно сообщению о проведении торгов и информации с сайта ЭТП ООО «МЭТС» размер задатка составляет 810 000,00 рублей на всех этапах публичного предложения. Положение о проведении торгов, утвержденное Определением Арбитражного суда города Москвы по арбитражному делу № А40-86670/18-160-96 от 20 апреля 2021 года на ЕФРСБ не опубликовано, проверить соответствие условий проведения торгов Положению о торгах не представляется возможным.

Вместе с тем, как указал ВС РФ в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.07.2016 N 305-ЭС16-3457 по делу N А40-117109/2010, помимо того, что задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства, его функция состоит еще и в том, что риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора (пункт 16 статьи 110 Закона о банкротстве) стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобретать имущество, выставленное на торги.

Вместе с тем законодательное ограничение размера задатка (не более 20% начальной цены продажи предприятия - абзац 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве) направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов 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 конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

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

В данном случае расчет задатка исходя из начальной продажной цены аукциона или предшествующих этапов публичного предложения нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности торгов, поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену текущего этапа.

В рассматриваемом случае размер задатка превышает 20% барьер, начиная с 11 этапа торгов посредством публичного предложения, что очевидно противоречит как смыслу внесения задатка, так и самой природе поиска покупателя посредством торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции

ПРОСИМ:

1. Приостановить торги по продаже имущества до момента принятия решения по настоящей жалобе.
2. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
3. Признать действия Организатора торгов нарушающими пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством о банкротстве и положениями законодательства, регулирующего проведение публичных торгов.
4. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Генеральный директор
ООО «Парк Авеню»
06 апреля 2022 года



Е.Г. Луговская

Луговская Е.Г.