

**Управление Федеральной
Антимонопольной службы
по городу Москве**
107078, г. Москва, Мясницкий проезд,
дом 4, стр. 1
E-mail: to77@fas.gov.ru

Заявитель (должник):

Представитель Заявителя:

почтовый адрес: 123001, Москва, а/я 32,
Телефон: мобильный 8-968-50-444-96,
E-mail: cfo-10@vandex.ru
действующий на основании доверенности
№ 50 АБ 3385024, удостоверенной
нотариусом Красногорского нотариального
округа _____ 01.10.2019

**Лицо, действия которого обжалуются
(организатор торгов, оператор
электронной площадки):**

ООО «РЕЮНИОН»
Юр. адрес: 115093, Москва, ул. Большая
Серпуховская, д. 44 эт. 3 пом. I ком. 34, оф. 9,
второй адрес: 105066, Москва, ул. Ниж.
Красносельская, д. 40/12, корп. 20, оф. 721
тел. +7-925-913-19-17,
E-mail: reunion.corp@vandex.ru

Московское УФАС
Рег. номер 4943/22
зарегистрирован 24.01.2022



ЖАЛОБА

**в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ
«О защите конкуренции»**

Решением Истринского городского суда Московской области от 25.12.2018 года по делу 2-3233/2018 с Мироновой Т.В. в пользу КБ «Альта-Банк «ЗАО» взыскана задолженность по кредитному договору, обращено взыскание на недвижимое имущество – квартиру по адресу: Московская область, г. Истра, ул. 25 лет Октября, д. 9 кв. 62. Функции конкурсного управляющего Кб «Альта-Банк» (ЗАО) возложены на ГК АСВ. Далее Истринским РОСП УФССП России по Московской области возбуждено исполнительное производство №104180/19/50012-ИП, постановлением которого от 24.09.2021 имущество передано на торги в ТУ Роисмущества по Московской области.

Обжалуемые торги:

Согласно данным интернет-ресурса: <https://www.torgi.gov.ru/>, реализация указанного имущества была поручена ООО «Реюнион» (ОГРН 1207700001728, ИНН 9705140571, КПП 770501001). Проведение торгов имуществом Должника назначено на 10.01.2022 года в виде электронного аукциона. Номер извещения: 201221/52080915/08. Сведения о проведении торгов опубликованы на сайте www.torgi.gov.ru на странице: <https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=56930917&lotId=56931247&prevPageN=0>

Согласно части 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-Ф «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон) заявитель указывает на нарушения организатором торгов, оператором торговой площадки положений указанного Закона, поэтому в определенной части наделяется правами на подачу жалобы в настоящем порядке.

Действия ООО «Реюнион» при осуществлении торгов имуществом Должника являются не соответствующими закону, определяющему процедуру проведения торгов.

Обжалуемые действия:

Нарушения порядка организации и проведения торгов.

1. Отсутствуют основания для проведения торгов, поскольку задолженность Должника к моменту производства торгов погашена в полном объеме. Так из документов лота следует, что недвижимое имущество передано в ТУ Росимущества по Московской области 24.09.2021 года, поручение на реализацию №223-выдано 08.12.2021 года. Однако 21.08.2021 года все обязательства Должника

перед КБ «Альта-Банк» (ЗАО) были погашены. Взыскатель – КБ «Альта-Банк» (ЗАО) в лице ГК АСВ направил в адрес судебного пристава-исполнителя уведомление о погашении задолженности и окончании исполнительного производства.

Согласно Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона «Об исполнительном производстве» осуществление реализации имущества производится при наличии неисполненного решения суда о взыскании и об обращении взыскания. При этом должник вправе погасить требования взыскателя, освободив тем самым свое имущество от взыскания. Поскольку задолженность погашена до момента вынесения решения о передаче имущества на торги, осуществление торгов является незаконным и нарушающим права собственника имущества (залогодателя), проведение торгов и заключение договора купли-продажи также повлечет возникновение неосновательного обогащения, последующую недействительность заключенных на основании торгов сделок и нарушение прав третьих лиц;

2. Согласно документации лота, последний проводится в порядке обращения взыскания на заложенное имущество, то есть на основании Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке). Статьей 57 Закона об ипотеке определено, что Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней. Однако, в связи с погашением обязательств Должника

имущество считается освобожденным от ипотеки (залога недвижимости). Следовательно, проведение торгов по основаниям, предусмотренным Законом об ипотеке не допускается. Положениями пункта 2 статьи 448 Гражданского Кодекса РФ установлено, что извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за 30 до их проведения. Данные правила применяются к имуществу, не обремененному залогом (кроме случаев, указанных в Законе об ипотеке).

Тем самым правила о публикации извещений о проведении торгов в отношении обремененного и необремененного залогом имущества существенно различаются. Поскольку в отношении реализуемого имущества не могут применяться правила Закона об ипотеке, должны использоваться правила, определенные ст. 448 Гражданского Кодекса. Однако проведение торгов было назначено на 10.01.2022 года, сообщение об их проведении опубликовано 20.12.2021, то есть менее чем за 30 дней. Следовательно, положения п. 2 ст. 448 ГК РФ организатором торгов, оператором электронной площадки нарушены.

3. Документация, представленная организатором торгов, оператором электронной площадки не соответствует фактическим обстоятельствам и не является актуальной. Так, в пакете документов, размещенных в карточке лота имеется выписка из ЕГРН на 18.05.2021 в котором указано обременение объекта реализации в виде Ипотеки на срок до 21.01.2019. Однако начиная с 21.08.2021 года в связи с погашением задолженности Должника перед Взыскателем, право Ипотеки считается прекращенным. Согласно ст. 57 Закона об ипотеке в извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена. В соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ извещение о проведении торгов должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене. Тем самым сведения о характере продаваемого имущества, его обременениях являются неполными, устаревшими, а равно недостоверными;

4. Организатором торгов, оператором торговой площадки является компания, зарегистрированная в городе Москве. Местом проведения аукциона также является город Москва. Однако местом расположения реализуемого имущества является территория другого субъекта РФ – Московской области. В этом же регионе вынесены судебное решение, а также проводится принудительное взыскание, производство исполнительных действий. В этой связи, проведение торгов в другом субъекте нарушает права на доступность реализации имущества для участия в торгах наиболее широкого числа участников, чем нарушается право Должника на продажу имущества по наиболее высокой цене;

5 Извещение о проведении торгов посредством объявления в газете, распространяемой на территории другого региона, нежели чем проведение торгов; Согласно данным карточки лота следует, что сведения о производстве торгов опубликованы в периодическом издании «ПОДМОСКОВЬЕ СЕГОДНЯ» (№237 (5147) от 20.12.2021. Однако, как указано в сведения на самом издании (интернет-ресурс: www.mosregtoday.ru) оно распространяется только по территории Московской области, его тираж является ограниченным несколькими тысячами экземпляров, большинство из которых распространяется посредством регулярной

подписки. С учетом этого, а также того, что проведение торгов организовано в городе Москве, следовательно публикация информации о проведении публичных торгов осуществлена в ненадлежащем периодическом издании, которое фактически не является доступным широкой общественности;

6. Окончание срока подачи заявок организатором торгов, оператором торговой площадки установлено на 05.01.2022 года, однако согласно Производственному календарю на 2022 год, указанная дата окончания приходится на нерабочий день, при этом нерабочие дни установлены с 01 по 09 января 2022 года включительно. Проведение торгов назначено на 10 января 2022 года, то есть первый рабочий день, после окончания подачи заявок в нерабочую неделю января 2022 года. Указанные факты существенно ограничили возможность участия широких групп граждан, желающих принять участие в аукционе, что нарушает права Должника на возможность продажи имущества по более высокой цене. В период длительных праздничных дней осуществить подачу заявок, а также произвести оплату задатка невозможно, поскольку отделения банков, транспортно-экспедиционные компании услуги в праздничные дни не оказывали, население не обслуживали. Тем самым фактически срок на подачу заявок с момента публикации (20.10.2021) и до момента окончания приема заявок (05.01.2022) фактически составляет всего 11 календарных дней, из них рабочих – только 9 дней. Указанное свидетельствует об ограничении организатором торгов, оператором электронной площадки возможности участия широких масс в проведении процедуры торгов;

7. Протокол определения победителя торгов от 10.01.2022 года не содержит факта его подписания победителем, что противоречит правилам организации торгов, установленным самим ООО «РЕЮНИОН».

На основании изложенного, в соответствии со ст.ст. 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Признать настоящую жалобу обоснованной;
2. Выдать предписание организатору торгов, оператору электронной торговой площадки – ООО «Реюнион» о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, аннулировании торгов. Принять иные допустимые и достаточные меры реагирования;
3. На период рассмотрения настоящей жалобы – приостановить производство торгов и осуществление последующих действий по торгам №
4. О принятом решении уведомить Заявителя в адрес его Представителя (E-mail: cfo-10@yandex.ru, 123001, Москва, а/я 32)

Приложение: копия доверенности представителя на 2л.;

Копия обращения взыскателя об окончании исполнительного производства, на 2л.

Заявитель

Представитель
по доверенности