

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
Вержбицкой Галины Александровны
ИН
И

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 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 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.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.09.2020 г. (резюлютивная часть объявлена 25.09.2020 г.) по делу № А40-98037/2020 Вержбицкая Галина Александровна

месту жительства: 119119, г. Москва, ул. Гарибальди, дом 4, корпус 6, квартира 3, введена процедура реализации имущества гражданина. Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.01.2021 г. (резюлютивная часть объявлена 19.01.2021 г.) по делу № А40-98037/2020 финансовым управляющим утверждена Дежнёва Анастасия Сергеевна (ИНН 773501438066, СНИЛС 055-487-696 07, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 124617, Москва, А/я №3) - член САУ "СРО "ДЕЛО".

03.04.2022 года 19:26:57 МСК в едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее по тексту – ЕФРСБ) опубликовано сообщение № 8525095 о реализации имущества должника Вержбицкой Галины Александровны путем проведения торгов в форме публичного предложения (далее по тексту – торги):

Лот №1 - Квартира, расположенная по адресу: РФ, г. Москва, ул. Гарибальди, дом 4, корпус 6, квартира 3, общей площадью 37 кв.м., назначение жилое, этаж 1, кадастровый номер 77:06:002009:4858, Обременение: залог в пользу: ООО "Гольфстрим-Р" (ИНН 7735174895)

Торги проводятся на электронной площадке «Электронная торговая площадка «ELECTRO-TORGI.RU» - <https://bankrupt.electro-torgi.ru/> (далее - ЭТП).

Организатором торгов: финансовый управляющий Вержбицкой Галины Александровны - Дежнёва Анастасия Сергеевна

Дополнительная информация: с момента публикации сообщения о торгах и до окончания периода приема заявок по будням с 10:00 до 17:00 (здесь и далее - время московское) по адресу:

С Знакомление с лотом, по месту его нахождения по предварительной записи по тел.:

Задаток: в размере 20% от начальной цены лота должен быть зачислен в срок, не позднее последнего дня приема заявок на участие, на р/счет должника по реквизитам:

получатель - Вержбицкая Галина Александровна (ИНН 772728232300), р/с 40817810400030000339, в Банк ООО МИБ «ДАЛЕНА» к/с 30101810845250000371 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525371.

Прием заявок на участие и предложений о цене по лоту устанавливается согласно графику:

с 04.04.2022 года 00:00 по 12.04.2022 года 23:59 11 700 000 руб.
 с 12.04.2022 года 23:59 по 21.04.2022 года 23:59 9 700 000 руб.
 с 21.04.2022 года 23:59 по 04.05.2022 года 23:59 7 700 000 руб.
 с 04.05.2022 года 23:59 по 06.05.2022 года 23:59 5 700 000 руб.
 с 06.05.2022 года 23:59 по 11.05.2022 года 23:59 5 000 000 руб.

Как следует из объявления о проведении торгов, организатор торгов на всех этапах публичного предложения установил единый размер задатка в размере 20 % от первоначальной цены имущества.

Согласно сообщению о проведении торгов и информации с сайта ЭТП «ELECTRO-TORGI.RU» (информация о публичном предложении № 0032757) размер задатка составляет 2 340 000,00 рублей на всех этапах публичного предложения.

Дата начала интервала	Дата начала приема заявок на интервале	Дата окончания приема заявок на интервале	Дата окончания интервала	Снижение от предыдущей цены, рубл	Задаток на интервале, руб.	Цена на интервале, руб.
04.04.2022 00:00	04.04.2022 00:00	12.04.2022 23:59	12.04.2022 23:59	0,00	2 340 000,00	11 700 000,00
12.04.2022 23:59	12.04.2022 23:59	21.04.2022 23:59	21.04.2022 23:59	2000000,00	2 340 000,00	9 700 000,00
21.04.2022 23:59	21.04.2022 23:59	04.05.2022 23:59	04.05.2022 23:59	2000000,00	2 340 000,00	7 700 000,00
04.05.2022 23:59	04.05.2022 23:59	06.05.2022 23:59	06.05.2022 23:59	2000000,00	2 340 000,00	5 700 000,00
06.05.2022 23:59	06.05.2022 23:59	11.05.2022 23:59	11.05.2022 23:59	700000,00	2 340 000,00	5 000 000,00

Вместе с тем, в соответствии с Положением о порядке, сроках и условиях проведения торгов (далее по тексту - Положение о торгах), утвержденном залоговым кредитором ООО "Гольфстрим-Р" (ИНН 7735174895) 18 ноября 2021 года и опубликованным на ЕФРСБ в сообщении № 7719727 от 23.11.2021 11:02:19 МСК, задаток определен в размере **10 % от цены имущества каждого этапа публичного предложения**. Сведений о внесении залоговым кредитором изменений, в утвержденное ранее Положение о торгах, в ЕФРСБ не содержится.

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.

Законодательное ограничение размера задатка (не более 20% начальной цены продажи имущества - 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 со 2-го этапа торгов посредством публичного предложения, что очевидно противоречит как смыслу внесения задатка, так и самой природе поиска покупателя посредством торгов.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, и с учетом положений данной статьи, начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Организатор торгов при проведении торгов обязан руководствоваться Положением о торгах, утвержденным залоговым кредитором, отступления от условий проведения торгов, определенных залоговым кредитором, не допускаются.

Таким образом, сообщение о проведении торгов не соответствует Положению о торгах, утвержденному залоговым кредитором, что также вызывает сомнение в легитимности торгов.

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

ПРОСИМ:

1. Приостановить торги по продаже имущества Вержбицкой Галины Александровны 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.

Приложения:

1. Положение № 1 от 18.11.2021г. о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества Вержбицкой Г.А.- 5 листов.
2. Извещение о проведении торгов № 0032757 от 04.04.2022г. - 5 листов.

Генеральный директор
ООО «Парк Авеню»
18 апреля 2022 года



Луговская Е.Г.