

Самарвское УФАС России  
443086, г. Самара, ул. Ерошевского 3а  
[to63@fas.gov.ru](mailto:to63@fas.gov.ru)

## ЖАЛОБА на нарушение процедуры проведения торгов

Сведения об организаторе торгов	
Фамилия	
Имя	
Отчество	
ИНН	
Почтовый адрес	
E-mail	
Номер контактного телефона	

Адрес сайта (ЭТП), на котором размещена информация о торгах:  
<https://bankrot.cdtrf.ru/public/undef/card/trade.aspx?id=078011>

Код торгов: 078011

Наименование лота: земельный участок, кадастровый номер 50:08:0060439:4, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Костровское, д. Сорокино, уч-к 28, площадью 4000 кв.м.

Форма торгов: публичное предложение

Сведения о публикации сообщения о проведении торгов: сообщение в ЕФРСБ от 10.02.2021 № 6153944

Должник: Озель Роман Юрьевич

График снижения цены и приема заявок			
№	Начало периода действия цены и приема заявок в данном периоде	Конец периода действия цены и приема заявок в данном периоде	Цена лота, в руб.
1	15.02.2021 00:00:00	24.03.2021 23:59:00	5 744 016,00
2	25.03.2021 00:00:00	03.04.2021 23:59:00	5 169 614,40
3	04.04.2021 00:00:00	13.04.2021 23:59:00	4 595 212,80
4	14.04.2021 00:00:00	23.04.2021 23:59:00	4 020 811,20

Лицо (заявитель), чьи права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов:

При проведении торгов в форме публичного предложения (Код торгов: 078011 на электронной площадке Центр дистанционных торгов (<https://cdtrf.ru/>)) по продаже имущества гражданина Озель Р.Ю. - земельный участок, кадастровый номер 50:08:0060439:4, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Костровское, д. Сорокино, уч-к 28, площадью 4000 кв.м. - организатором торгов финансовым управляющим Медведевой Ольгой Юрьевной допущены существенные нарушения положений ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», которые выразились в следующем.

1. В нарушение пункта 3 статьи 138 Закона о банкротстве и разъяснений, содержащихся в пункте 40.2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)", согласно которым задатки для участия в торгах перечисляются на специальный счет, финансовый управляющий Медведева О.Ю. не открыл специальный банковский счет, а указал основной счет должника для перечисления на него задатков для участия в торгах.

В соответствии с пунктом 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

В пункте 15 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) законодателем установлена обязанность организатора торгов в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов возвратить суммы внесенных задатков всем участникам торгов, за исключением их победителя.

В силу норм статей 380, 448 ГК РФ и пункта 15 статьи 110 Закона о банкротстве задаток является средством обеспечения заключения договора с лицом, выигравшим торги. Возврат задатка осуществляется в особом порядке, установленном Законом о банкротстве, обусловленном обеспечительным характером данного платежа, а не в общей очередности расчетов с кредиторами.

Согласно пункту 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Согласно пункту 40.2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" для обеспечения исполнения обязанности должника (в том числе гражданина) по возврату задатков, перечисленных участниками торгов по реализации имущества должника, внешний или конкурсный управляющий по аналогии с пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве открывает отдельный банковский счет должника. В договоре такого банковского счета должника указывается, что денежные средства, находящиеся на этом счете, предназначены для погашения требований о возврате задатков, а также для перечисления суммы задатка на основной счет должника в случае заключения внесшим его лицом договора купли-

продажи имущества должника или наличия иных оснований для оставления задатка за должником.

В силу норм статей 380, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 15 статьи 110 Закона о банкротстве задаток является средством обеспечения заключения договора с лицом, выигравшим торги. Возврат задатка осуществляется в особом порядке, установленном Законом о банкротстве, обусловленном обеспечительным характером данного платежа, а не в общей очередности расчетов с кредиторами.

Суммы задатков, полученные при проведении торгов, не подлежат включению в конкурсную массу, не могут использоваться для расчетов с кредиторами, в том числе с кредиторами по текущим платежам.

Из содержания сообщения в ЕФРСБ от 10.02.2021 № 6153944, а также информации на странице торгов на электронной площадке Центр дистанционных торгов следует, что организатором торгов в качестве счета для перечисления задатков указан основной счет Должника.

Указанные действия организатора торгов нарушают права и законные интересы потенциальных участников торгов и ограничивают круг участников торгов, в связи с тем, что перечисление задатка (в размере около 300 тыс. рублей) на основной счет должника не гарантирует его возврат заявителю в случаях, предусмотренных законом, так как денежные средства могут быть списаны банком в погашение каких-либо обязательств Должника, в том числе, текущих. Учитывая, что в данном случае имеется существенный риск невозврата задатка, потенциальные участники торгов, в том числе, заявитель настоящей жалобы, при наличии намерения участвовать в данных торгах не рискуют уплачивать задаток и подавать заявку. В данном случае, организатор торгов необоснованно лишил заявителя настоящей жалобы предусмотренных законодательством гарантийных механизмов.

Правовая позиция о незаконности данных действий организатора торгов неоднократно подтверждалась судебной практикой (Определение Верховного Суда РФ от 23.07.2019 N 306-ЭС19-10727 по делу N А57-1256/2018, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 05.10.2018 N Ф02-4287/2018 по делу N А33-1690/2018 и иные).

2. Информация, отражаемая организатором торгов в публикациях о проведении торгов, должна соответствовать требованиям, установленным статьями 110 и 139 Закона о банкротстве. Не опубликование сведений, указанных в пункте 10 статьи 110 Закона о банкротстве, ограничивает круг потенциальных покупателей (участников торгов), что не позволяет заявителю настоящей жалобы в полной мере реализовывать свои права, связанные с участием в торгах, а Должнику получить в конкурсную массу максимальную выручку от реализации имущества.

Арбитражным управляющим, как организатором торгов, при публикации объявления о проведении торгов в ЕФРСБ от 10.02.2021 № 6153944 и на электронной площадке допущено нарушение положений абзацев 7, 14, 15 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

В указанных сообщениях отсутствуют сведения о порядке оформления участия в торгах, перечня представляемых участниками торгов документов и требований к их оформлению; сведений об адресе электронной почты организатора торгов.

3. Из содержания выписки из ЕГРН от 01.10.2020 № 99/2020/351506783, которая содержится на странице торгов на сайте электронной площадки, следует, что на имущество, являющееся предметом торгов наложено множество арестов.

В соответствии с п. 2 ст. 448 ГК РФ в извещении о проведении торгов должна содержаться информация о существующих обременениях продаваемого имущества, однако, извещение, опубликованное на сайте ЕФРСБ, на электронной торговой площадке, указанную информацию не содержит.

Таким образом, недостоверное описание реализуемого имущества может ввести потенциальных участников торгов заблуждение и тем самым сократить их число.

**На основании вышеизложенного считаю, что потенциальным претендентам на участие в аукционе по продаже недвижимого имущества необоснованно созданы препятствия для возможности участия в торгах вследствие не обеспечения возможности безопасной оплаты задатка для участия в торгах (в силу отсутствия предусмотренных законодателем гарантий, предусмотренных для специального счета), а также неполучения полной информации по проведению данных торгов (отсутствие необходимых сведений о подаче заявок и сведений об обременениях имущества), что влечет грубые нарушения прав и законных интересов моих и неопределенного круга лиц, потенциальных участников указанных торгов.**

В соответствии с п. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и **о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу** (далее в настоящей статье - уведомление).

Учитывая, что предпоследний этап публичного предложения оканчивается **13.04.2021 в 23:59:00**, с целью недопущения нарушения моих прав на участие в данных торгах, прошу в кратчайшие сроки направить организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 17, ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

**ПРОШУ:**

- 1. Признать жалобу обоснованной и выдать предписание об аннулировании торгов.**
- 2. Обязать организатора торгов назначить новые торги с первого этапа публичного предложения с устранением выявленных нарушений закона.**

Приложение:

1. Сообщение в ЕФРСБ от 10.02.2021 № 6153944 (копия);
2. Карточка торгов с электронной площадки (копия);
3. выписка из ЕГРН от 01.10.2020 № 99/2020/351506783 (копия).



\_\_\_\_\_