

**В Управление Федеральной антимонопольной службы  
по Орловской области**

302028, ГСП, г. Орел, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 21

to57@fas.gov.ru

тел. (4862) 47-53-57 ф. 76-44-60

Заявитель (участник торгов):

Исх. №Ю1 от 14.03.2021 года

**Жалоба  
на действия организатора торгов**

**Организатор торгов:** Червяков Александр Михайлович – Конкурсный управляющий ООО «ЮгРегионДевелопмент».

Адрес фактический, почтовый: 302025, г. Орел, ул. Московское шоссе, д. 137, корп. 1

тел./факс +7 (486) 236 52 92, e-mail: 91030101@mail.ru;

член Ассоциация МСОПАУ (№ 460 в реестре арбитражных управляющих СПО)

действующий на основании решения Арбитражного суда Краснодарского края от 18.08.2017 по делу №А32-29866/2016

**Адрес официального сайта на котором размещена информация:** Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (ЕФРСБ) <http://bankrot.fedresurs.ru>

**Объявление о торгах:** №5926124 от 18.12.2020 на сайте ЕФРСБ

**Номер торгов в ЕФРСБ:** 60220-ОТПП-1

**Вид торгов:** Публичное предложение

**Сроки подачи заявок на участие в торгах:**

Дата и время начала: 21.12.2020 09:00:00

Дата и время окончания: 21.04.2021 17:00:00

**Оператор электронной площадки:** ООО «МЭТС», 302030, Орловская область, г. Орел, ул. Новосильская, д 11, помещение 4, тел. 8-800-555-70-01

**Адрес сайта электронной торговой площадки:** <http://www.m-ets.ru>

**Номер торгов на сайте Оператора электронной площадки:** 60220-ОТПП

**Предмет торгов:** Лот1: Права требования к ООО "Стройтрест" ИНН 2308203470 по договорам участия в долевом строительстве №41,42,44 от 24.02.2015, №43 от 16.06.2015г., установленные Решением Советского районного суда г.Краснодара от 25.10.2017г. на квартиры, расположенные по адресу г.Краснодар, ул. Им.Генерала Петрова И.Т. 2/А.

**Доводы жалобы:**

ООО «ЮгРегионДевелопмент» (ИНН 2312200707) признан банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство и утвержден конкурсный управляющий Червяков Александр Михайлович. Конкурсный управляющий объявил о проведении на электронной площадке ООО «МЭТС» торгов в форме публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника, а именно прав требования по договорам участия в долевом строительстве.

Результатом торгов явился протокол №60220-ОТПП/1 от 24.02.2021 об определении победителя торгов.

*С. Жуков*  
*Ф. Червяков / Д. Сервер / Д. Сервер / 15.03.2021 / ел/ар/м/*  
*жалоба Червяков СВ*

<b>Орловское УФАС России</b>	
Вх. № <u>89/74</u>	
" <u>15.03.2021</u> " 20 <u>1</u> г.	
на _____ листах	

В соответствии со ст.449 ГК РФ торги могут быть признаны недействительными в частности, если были допущены существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; или были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Настоящие торги были проведены с нижеследующими нарушениями.

### 1. Отсутствие необходимой информации о предмете торгов в объявлении

В соответствии со ст.11 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только **после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника** долевого строительства. В соответствии с ч.10 ст.48 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» для государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве необходима **справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены** договора участия в долевом строительстве cedentом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи.

После проведения торгов выяснилось, что должник ООО «ЮгРегионДевелопмент» не оплатил застройщику ООО «Стройтрест» 605 237 руб. Таким образом, для заключения договора уступки прав требования предмета торгов, на **участника торгов должен быть возложен долг в указанном размере**. В случае отказа участника от перевода долга, договор уступки права требования по долевному участию не будет зарегистрирован и значит не будет заключен.

В соответствии с п.10 ст.110 №127-ФЗ в сообщении о продаже должны содержаться полное описание предмета торгов. В соответствии со ст.448 ГК РФ извещение должно содержать **сведения о существующих обременениях продаваемого имущества**. В частности обременением может являться необходимость принять на себя долг в случае уступки прав требований по договору долевого участия. Однако в объявлении о проведении торгов №5926124 от 18.12.2020 не было указано, что должник ООО «ЮгРегионДевелопмент» не произвел полную оплату по договору долевого участия, и не указано, что на победителя торгов будет возложена обязанность доплатить неоплаченную стоимость по договору долевого участия. На запрос о предоставлении документов конкурсный управляющий не сообщил о существовании задолженности и не предоставил справку об оплате цены договора долевого строительства.

Неинформированность о том, что на участника торгов будет возложен перевод долга, а следовательно участник торгов должен будет нести дополнительное бремя расходов, повлияло на предлагаемые цены участниками. Например если бы участники торгов знали о том, что им необходимо будет доплатить 605 237 руб. то их ценовые предложения могли быть уменьшены на эту сумму и быть следующими:

ООО «Апрель»:  $6\,222\,666 - 605\,237 = 5\,617\,429$  руб.

ИП Преснецова Татьяна Сергеевна:  $6\,300\,000 - 605\,237 = 5\,694\,763$  руб.

А в случае, если Заявитель настоящей жалобы уже учел при подаче ценового предложения необходимость оплаты долга, то его ценовое предложение в размере 5 706 500 руб. превышает ценовые предложения остальных участников, и он мог быть признан победителем торгов.

Таким образом, содержание объявления о проведении торгов существенно нарушило права участников торгов, а в частности Заявителя настоящей жалобы.

## 2. Нарушение сроков публикации объявления

В соответствии со ст.448 ГК РФ и п.9 ст.110 №127-ФЗ «О несостоятельности» не позднее чем за **тридцать дней до даты проведения торгов** организатор обязан опубликовать сообщение о продаже имущества. Объявление о проведении торгов было опубликовано на ЕФРСБ от 18.12.2020 года, а в газете «Коммерсантъ» - 19.12.2020.

Установленный п.9 ст.110 Закона о банкротстве тридцатидневный срок опубликования сообщения о торгах является важной гарантией, направленной на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения по цене продажи.

При этом торги начались уже 21.12.2020, т.е. не через 30, а через 2 дня. Сокращение даты между публикацией объявления и проведением торгов привело к сужению круга потенциальных покупателей, что существенным образом повлияло на формирование цены продажи имущества и не выполнило свою основную цель - привлечение как можно большего количества потенциальных покупателей и, соответственно, получение максимально возможной цены за имущество.

Нарушение данной процедуры способно повлиять на результаты торгов.

Позиция о том, что нарушение срока опубликования сообщения о проведении торгов в виде публичного предложения является существенным нарушением, подтверждена Постановлением Арбитражного суд Волго-Вятского округа от 19.01.2016 по делу N A29-2583/2012.

## 3. Нарушения по установлению размера задатка

Согласно объявления о проведении торгов начальная цена установлена в размере 8 669 907 руб. и указано, что задаток равен 20% от начальной цены, т.е. 1 733 981,40 руб. На электронной площадке также указан размер задатка в размере 1 733 981,40 руб., который **установлен для каждого этапа публичного предложения.**

Однако, определение такого размера задатка противоречит законодательству и правовой позиции, указанной в **Определении СК по экономическим спорам Верховного суда РФ от 01.07.2016 №305-ЭС16-3457.**

Законодательное ограничение размера задатка 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. Расчет задатка исходя из начальной продажной цены аукциона или предшествующих этапов публичного предложения фактически 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.

Данное обстоятельство фактически свидетельствует о том, что условия конкурсной документации о размере задатка не были прозрачным и ясными для неопределенного круга лиц. Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен так формулировать содержание сообщения о проведении торгов, чтобы условия таких торгов являлись доступными и понятными неограниченному кругу лиц, что в итоге способствует увеличению количественного состава участников торгов.

Таким образом, указанные в раздела 1-3 нарушения проведения торгов являются существенными и соответственно торги должны быть аннулированы, а протокол №60220-ОТПП/1 от 24.02.2021 о результатах торгов по лоту №1 – отменен.

#### 4. О сроках для подачи жалобы

В соответствии с п.1 ст. 18.1 №135-ФЗ «Закона о защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки при организации и проведении торгов.

В соответствии с п.5 ст. 18.1 №135-ФЗ Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов обжалование действий организатора торгов, оператора электронной площадки в антимонопольный орган допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов.

В соответствии с п.3 ст.4 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. В соответствии со ст.11 №214-ФЗ и ст.389 ГК РФ соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. В соответствии со ст.8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр. В соответствии со ст.433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации.

На настоящей момент договор уступки права требования предмета торгов не заключен, так как не прошел государственную регистрацию, поэтому Заявитель имеет право подать настоящую жалобу в течение трех месяцев начиная с 24.02.2021 года. Указанная позиция подтверждена судебной практикой: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.01.2016 по делу №А40-2891/2015 и п.2.4. Письма ФАС России от 16.03.2015 №ИА/12337/15 «О направлении методических рекомендаций по рассмотрению жалоб», Цитата: «Если при подаче жалобы заявителем нарушен десятидневный срок, то в случае, если до принятия жалобы к рассмотрению по существу контролирующему органу не известно о наличии заключенного по результатам торгов договора, жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции».

В соответствии с п.20 ст. 18.1 №135-ФЗ Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п.3.1 ч.1 ст.23 Закона о защите конкуренции, в частности об аннулировании торгов.

**На основании вышеуказанного, руководствуясь ст.18.1 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,**

#### **ПРОШУ:**

1. Отменить Протокол №60220-ОТПП/1 от 24.02.2021 о результатах торгов по лоту №1 и аннулировать состоявшиеся торги.

#### **Приложение:**

1. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 18.08.2017 по делу №А32-29866/2016;
2. Объявление о проведении торгов №5926124 от 18.12.2020;
3. Скриншот электронной торговой площадки <https://m-ets.ru>, подтверждающий установленный размер задатка;
4. Протокол №60220-ОТПП/1 от 24.02.2021 о результатах торгов по лоту №1.

Подпись