

В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Московской области  
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44  
to50@fas.gov.ru

**ЖАЛОБА**  
на действия организатора торгов

**Организатор торгов - финансовый управляющий**

(далее по тексту -  
должник) путем проведения электронных торгов в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене.

На торги выставляется имущество: Лот №1 - Квартира, имеющая общую площадь 42,3 кв.м., расположенная по адресу: Московская обл., г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, д. 27, кв. 246, принадлежащее Алехиной М.П. (являющейся супругой должника Алехина В.В., созаемщиком по кредитному договору №40015017 от 15.02.2016 г. и залогодателем), и находящаяся в залоге у ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893) на основании кредитного договора №40015017 от 15.02.2016 г. Начальная цена 3 719 000 рублей 00 копеек. Вид торгов- открытый аукцион, дата и время подачи заявок - 28.12.2020г. Место проведения- центр дистанционных торгов.

Подпунктом 2 пункта 2 части 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции») установлен запрет на совершение при проведении торгов действий, которые приводят или могут привести к допущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

В соответствии с п. 2. ст. 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.

Согласно абзацу 3 ст. 6 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" <2> (далее - "Закон об оценочной деятельности") результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом под заинтересованным лицом в данном случае понимается любое лицо.

Оценка имущества, произведенная судебным приставом-исполнителем без привлечения оценщика, может быть обжалована сторонами исполнительного производства в соответствии с Законом об исполнительном производстве или оспорена в суде не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке (п. 7 ст. 85 Закона об исполнительном производстве). Таким образом, в случае если судебным приставом-исполнителем не привлекался оценщик для оценки имущества, выставяемого на торги, оспаривать возможно лишь постановление судебного пристава-исполнителя и лишь в течение определенного периода времени, установленного Законом об исполнительном производстве, т.е. до момента проведения торгов.

Оценка имущества судебным приставом-исполнителем производится до начала процедуры проведения публичных торгов (до опубликования информации продавцом).

В данном случае оценка реализуемого имущества никем не проводилась.

Согласно п. 2 ст. 54 Закона об ипотеке суд, принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, должен определить и указать в нем в том числе начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - самим судом. Однако, соглашения не достигнуто, цена судом определена не была.

Пункт 10 ст. 59 Закона об ипотеке предусматривает случаи, когда привлечение оценщика для определения начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества является обязательным. Это случаи обращения взыскания на право аренды недвижимого имущества, права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, отвечающие требованиям Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также при обращении взыскания на недвижимое имущество, оценка которого по договору об ипотеке составляет более чем пятьсот тысяч рублей.

Если установлена обязательность величины стоимости имущества, определенной независимым оценщиком, а оценка вообще не проводилась,

однако договор был заключен, то торги могут быть оспорены, а сделка, заключенная по результатам торгов, является ничтожной по ст. 168 ГК РФ.

Кроме того, организатором торгов не учтено, что в спорном жилом помещении проживают на основании договора аренды жильцы, которые зарегистрированы в установленном законом порядке и имеют преимущественное право на приобретение имущества. Не учтены интересы созаемщика, с которым как и с должником не было согласовано Положение о продаже имущества. Данное Положение также не утверждалось и судом. В информации по аукциону не указано также о проведенной в жилом помещении перепланировке, что может повлечь за собой невозможность регистрации права. Извещение было опубликовано не вовремя, точное место проведения торгов не указано.

В соответствии с пунктом 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 части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Учитывая изложенное, прошу:

1. Признать жалобу обоснованной;
2. Выдать на основании п. 3.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно приостановить проведение открытого аукциона до выяснения обстоятельств;
3. Решение о принятии жалобы к рассмотрению прошу выслать на электронную почту

Приложение:

- 1) объявление о торгах;
- 2) положение о проведении торгов;
- 3) копия договора о пользовании помещением;
- 4) копия регистрации лица, пользующегося помещением.

А А

24 декабря 2020 года