

УФАС по Ростовской области
344000, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403

Организатор торгов:

ТУ Росимущества в РО, в лице генерального директора ООО «Актив-Инвест»

К.И. Колищук

Оператор электронной площадки:
Общество с ограниченной ответственностью «Право-Торг»

Каюмова Акрама Икрамовича

Адрес для корреспонденции:

Эл. почта: info@top-torg.ru

ЖАЛОБА

В соответствии со ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 года № 229 - ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация имущества должника, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

На территории Ростовской области указанные полномочия осуществляет Территориальное управление Росимущества в Ростовской области.

Согласно п. 1.2 Порядка взаимодействия ФССП и Росимущества по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденного совместным приказом ФССП и Росимущества от 25.07.2008 года, реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество, и привлекаемые им физические и юридические лица, отобранные им на конкурсной основе.

Такой организацией является ООО «Актив-Инвест».

Согласно поручения от 25.08.2022 года № 61-1392-У о реализации арестованного имущества, выданного Территориальным управлением Росимущества в Ростовской области, на реализацию ООО «Актив-Инвест» было принято арестованное имущество, принадлежащее Абашиной Е.А.: земельный участок, площадью 103 600 кв.м., расположенный по адресу: РО, Аксайский район, АО «Старочеркасское», пашни поле № 5 сенокос, с севера-грунтовая дорога, с запада-поле № 5, с юга-поле № 5, с востока-поле № 5 с минимальной начальной ценой в размере 1 196 800 рублей, путем проведения открытых торгов с открытой формой представления предложений о цене (номер лота 24).

Торги были назначены на 06.10.2022 года в 11 часов 00 минут на сайте Top Torg (top-torg.ru) в сети «Интернет».

30.09.2022 года Каюмов А.И., в лице агента ИП Климаш В.Г. обратился к ООО «Актив-Инвест» с заявкой на участие в торгах с приложением необходимых документов и оплатой задатка в размере 59 840 рублей (Приложение № 1, № 2).

Заявка была зарегистрирована, участник № 1.

Согласно протоколу об определении участников торгов по лоту № 24 ООО «Актив-Инвест», следует, что заявки подали 2 человека (Каюмов А.И., в лице ИП Климаш В.Г., Мариненко Татьяна) (Приложение № 3).

«30» сентября 2022 года заявку Каюмова А.И. отклоняют, ввиду того, что поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Но, задаток был оплачен на указанные организатором торгов реквизиты еще 29.09.2022 года!!!! (Приложение № 4)

Банк списал указанные денежные средства ТУ Росимущества в РО 30.09.2022 года (Приложение № 5).

Но, Каюмов А.И., в лице агента ИП Климаш В.Г. так и не был допущен к торгам! Согласно протоколу о результатах проведения открытых торгов по лоту № 24 по продаже арестованного имущества лот аукциона в электронной форме признан несостоявшимся так как не было допущено ни одной заявки на участие! (Приложение № 6).

В соответствии с нормами главы VII Закона о банкротстве основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является получение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, что достигается, в первую очередь, через процедуру торгов, направленную на реализацию принадлежащего должнику имущества по наиболее высокой цене в пределах разумного временного периода.

Торги являются конкурентной формой определения наиболее лучших условий за продаваемое имущество и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота), следовательно, при установлении срока внесения задатка должны учитываться банковские правила движения денежных средств (о которых потенциальные участники не обязаны быть осведомлены) в целях обеспечения поступления задатка на специальный счет, используемый для проведения торгов, на момент составления протокола об определении участников торгов.

Следовательно, исполняя возложенную на него обязанность, организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, чтобы между этой датой и датой составления протокола об определении участников торгов существовал (вызванный объективными факторами) разумный временной разрыв, способствующий получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

Нарушение срока внесения задатка может являться основанием для отказа претенденту в допуске к участию в торгах только в случае непоступления задатка на специальный счет на дату составления протокола об определении участников торгов.

Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к отчуждаемому имуществу путем подачи заявки, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень погашения требований кредиторов должника.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Отсечение претендентов на стадии определения участников торгов по формальным основаниям не соответствует ни целям реализации имущества должника, ни целям конкурсного производства, в связи с чем торги и заключенный по их итогам договор подлежат признанию недействительными.

Выводов в части оснований для признания торгов недействительными в случае нарушения порядка внесения задатков для участия в торгах придерживаются арбитражные суды Московского округа: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.03.2017 № Ф05-10454/2014 по делу № А40-167126/2013, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.11.2016 по делу № А41-32301/2014. Поволжского округа: Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 10.11.2016 № Ф06-3332/2011 по делу № А12-11822/2010, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 06.12.2016 № Ф06-10947/2010 по делу № А55-13825/2009, Северо-Западного округа: Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.02.2017 № Ф07-391/2017 по делу № А13-5778/2014.

Исходя из вышеперечисленного, прослеживается факт специального блокирования участников торгов при проведении торгов в форме открытого аукциона!

Оценивая поведение участников торгов, складывается мнение установления факта согласованности действий участников аукциона в интересах одного из них, направленных на видимость состязательности на торгах и незаинтересованности участников торгов в действительной конкуренции, что ведет к нарушению прав должников на получение наибольшей цены за продаваемое имущество и противоречащие положениям пункта 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, и в соответствии со ст. 23 ФЗ от 26.07.2006 года № 135-ФЗ (ред. от 24.04.2020) "О защите конкуренции" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2020),

Прошу:

1. Признать в действиях организатора торгов ТУ Росимущество по РО, в лице генерального директора ООО «Актив-Инвест» нарушения по организации и проведении публичных торгов, объявленных 06.10.2022 года сообщением о проведении торгов, опубликованном на сайте электронной площадки Топ Торг-оператора ООО «Право-Торг».
2. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
3. В порядке подготовки к рассмотрению настоящей жалобы направить организатору торгов уведомление в соответствии с пунктом 11 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции о поступлении жалобы.

Приложение:

1. Копия агентского договора № 03 от 29.09.2022 года;
2. Копия заявки на участие в торгах;
3. Протокол об определении участников торгов по лоту № 24;

4. Копия квитанции об оплате задатка от 29.09.2022 года;
5. Копия платежного поручения № 916485 от 29.09.2022 года;
6. Копия протокола о результатах проведения открытых торгов по лоту № 24 по продаже арестованного имущества от 06.10.2022 года.

А.И. Каюмов

«12» октября 2022 года

УФАС по Ростовской области
344000, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403

Организатор торгов:
ТУ Росимущества в РО, в лице генерального директора ООО «Актив-Инвест»
К.И. Колищук

Оператор электронной площадки:
Общество с ограниченной ответственностью «Право-Торг»

Каюмова Акрама Икрамовича
Адрес для корреспонденции:

Эл. почта:

ЖАЛОБА

В соответствии со ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 года № 229 - ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация имущества должника, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

На территории Ростовской области указанные полномочия осуществляет Территориальное управление Росимущества в Ростовской области.

Согласно п. 1.2 Порядка взаимодействия ФССП и Росимущества по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденного совместным приказом ФССП и Росимущества от 25.07.2008 года, реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество, и привлекаемые им физические и юридические лица, отобранные им на конкурсной основе.

Такой организацией является ООО «Актив-Инвест».

Согласно поручения от 25.08.2022 года № 61-1392-У о реализации арестованного имущества, выданного Территориальным управлением Росимущества в Ростовской области, на реализацию ООО «Актив-Инвест» было принято арестованное имущество, принадлежащее Абашиной Е.А.: земельный участок, площадью 32 000 кв.м., расположенный по адресу: РО, Аксайский район, х. Красноворск с минимальной начальной ценой в размере 488 800 рублей, путем проведения открытых торгов с открытой формой представления предложений о цене (номер лота 20).

Торги были назначены на 06.10.2022 года в 11 часов 00 минут на сайте Top Торг (top-torg.ru) в сети «Интернет».

30.09.2022 года Каюмов А.И., в лице агента ИП Климаш В.Г. обратился к ООО «Актив-Инвест» с заявкой на участие в торгах с приложением необходимых документов и оплатой задатка в размере 24 440 рублей (Приложение № 1, № 2).

Заявка была зарегистрирована под № 1197, участник № 3 (Приложение № 3).

Согласно протоколу об определении участников торгов по лоту № 20 ООО «Актив-Инвест», следует, что заявки подали 3 человека (ИП Климаш В.Г.) (Приложение № 4).

«30» сентября 2022 года заявку Каюмова А.И. отклоняют, ввиду того, что поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Но, задаток был оплачен на указанные организатором торгов реквизиты еще 29.09.2022 года!!! (Приложение № 5)

Банк списал указанные денежные средства ТУ Росимущества в РО 30.09.2022 года (Приложение № 6).

Но, Каюмов А.И., в лице агента ИП Климаш В.Г. так и не был допущен к торгам!

В соответствии с нормами главы VII Закона о банкротстве основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является получение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, что достигается, в первую очередь, через процедуру торгов, направленную на реализацию принадлежащего должнику имущества по наиболее высокой цене в пределах разумного временного периода.

Торги являются конкурентной формой определения наиболее лучших условий за продаваемое имущество и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота), следовательно, при установлении срока внесения задатка должны учитываться банковские правила движения денежных средств (о которых потенциальные участники не обязаны быть осведомлены) в целях обеспечения поступления задатка на специальный счет, используемый для проведения торгов, на момент составления протокола об определении участников торгов.

Следовательно, исполняя возложенную на него обязанность, организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, чтобы между этой датой и датой составления протокола об определении участников торгов существовал (вызванный объективными факторами) разумный временной разрыв, способствующий получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

Нарушение срока внесения задатка может являться основанием для отказа претенденту в допуске к участию в торгах только в случае непоступления задатка на специальный счет на дату составления протокола об определении участников торгов.

Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к отчуждаемому имуществу путем подачи заявки, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень погашения требований кредиторов должника.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Отсечение претендентов на стадии определения участников торгов по формальным основаниям не соответствует ни целям реализации имущества должника, ни целям

конкурсного производства, в связи с чем торги и заключенный по их итогам договор подлежат признанию недействительными.

Выводов в части оснований для признания торгов недействительными в случае нарушения порядка внесения задатков для участия в торгах придерживаются арбитражные суды Московского округа: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.03.2017 № Ф05-10454/2014 по делу № А40-167126/2013, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.11.2016 по делу № А41-32301/2014, Поволжского округа: Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 10.11.2016 № Ф06-3332/2011 по делу № А12-11822/2010, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 06.12.2016 № Ф06-10947/2010 по делу № А55-13825/2009, Северо-Западного округа: Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.02.2017 № Ф07-391/2017 по делу № А13-5778/2014.

Исходя из вышеперечисленного, прослеживается факт специального блокирования участников торгов при проведении торгов в форме открытого аукциона!

Оценивая поведение участников торгов, складывается мнение установления факта согласованности действий участников аукциона в интересах одного из них, направленных на видимость состязательности на торгах и незаинтересованности участников торгов в действительной конкуренции, что ведет к нарушению прав должников на получение наибольшей цены за продаваемое имущество и противоречащие положениям пункта 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, и в соответствии со ст. 23 ФЗ от 26.07.2006 года № 135-ФЗ (ред. от 24.04.2020): "О защите конкуренции" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2020),

Прошу:

1. Признать в действиях организатора торгов ТУ Росимущество по РО, в лице генерального директора ООО «Актив-Инвест» нарушения по организации и проведении публичных торгов, объявленных 06.10.2022 года сообщением о проведении торгов, опубликованном на сайте электронной площадки Топ Торг оператора ООО «Право-Торг».
2. Вынести решение об аннулировании торгов в форме публичных торгов по реализации земельного участка, площадью 32 000 кв.м., расположенного по адресу: РО, Аксайский район, х. Краснодворск, объявленные 06.10.2022 года сообщением о проведении торгов, опубликованном на сайте электронной площадки Топ Торг оператора ООО «Право-Торг».
3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. В порядке подготовки к рассмотрению настоящей жалобы направить организатору торгов уведомление в соответствии с пунктом 11 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции о поступлении жалобы и приостановлении вышеуказанных торгов и подписания договора купли-продажи с победителем торгов – Бочевар Надеждой.

Приложение:

1. Копия агентского договора № 02 от 29.09.2022 года;
2. Копия заявки на участие в торгах;
3. Скрин информации о принятии заявки;
4. Протокол об определении участников торгов по лоту № 20;
5. Копия квитанции об оплате задатка от 29.09.2022 года;
6. Копия платежного поручения № 906932 от 29.09.2022 года;
7. Копия протокола о результатах проведения открытых торгов по лоту № 20 по продаже арестованного имущества от 06.10.2022 года.

А.И. Каюмов

«12» октября 2022 года