

# ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

Истец:

Заявитель:

И

## ЖАЛОБА

О недопущении к повторным торгам по продаже арестованного имущества II ПЯ РАССМОТРЕНИЯ

МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республика Адыгея в лице исполнителя ООО «Агат Селекта» (ОГРН: 1095017003289, ИНН: 5017084209 Юридический адрес: 143530, Московская область, г. Дедовск, ул. Набережная Речфлота, д. № 1; Второй адрес, фактический, не указанный в ЕГРЮЛ: 350051, г. Краснодар, ул. Дальняя, д.39/1 Тел.: 8 (926) 560–88-13 Email: [info@agatselekta.ru](mailto:info@agatselekta.ru)) - организатор торгов, в рамках исполнительного производства организовало проведение торгов по продаже арестованного имущества в форме аукциона (открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений по цене имущества), а именно:

Лот № 3 (повторные) – объект незавершенного строительства, КН 23:49:0302027:1080, пл. 1273,1 кв.м. Должник ООО «Магос», начальная/цена – 1 086 396,05 руб. без учета НДС, задаток – 162 959,41 руб., тариф Электронной Торговой Площадки (ЭТП) – согласно регламенту ЭТП, шаг аукциона – 1 % от начальной цены, основание: постановление судебного пристава-исполнителя от 26.08.2020г. Объявление о проведении торгов по продаже арестованного имущества в форме аукциона было опубликовано в газете Кубанские Новости от 18.12.2020г. № 198(6974).

Заявки на участие в торгах принимались с 00.00 21.12.2020г. до 12.00 22.01.2021г. Торги состоялись 27.01.2021г. Задаток должен был поступить не позднее 12ч.00м. 22.01.2021г. Подведение итогов приема заявок осуществлялся комиссией 25.01.2021г. с 13ч.00м. и оформляется протоколом. № извещения – на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 151220/45654002/03.

При этом – организатор торгов, указал в размещенном, в названной газете, сообщении о проведении торгов, о том, что: Данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме. Для участия в указанных торгах заявитель, соответствующий требованиям ГК РФ, должен внести задаток в установленном порядке, зарегистрироваться на Электронной Торговой Площадке «ТендерСтандарт», представить подписанные электронно-цифровой подписью заявителя заявку на участие в торгах, заверенные Электронной Цифровой Подписью (ЭЦП) требуемые документы. В торгах могут принять участие любые лица, зарегистрированные на ЭТП (Электронной Цифровой Площадке), на которой проводятся торги, и выполнившие условия, установленные извещением о проведении торгов. Заявка на участие в торгах с приложением установленного извещением о проведении торгов комплекта документов, подается на ЭТП, на которой проводятся торги, с помощью электронного документооборота (в виде

КРАСНОДАРСКОЕ УФАС РОССИИ

02 ФЕВ 2021

Входящий №

993



полноцветных цветографических скан-образов оригиналов документов с разрешением не менее 300рdi.) и подписывается ЭЦП заявителя.

Перечень требуемых для участия в торгах документов: для всех заявителей: заявка по утвержденной МТУ Росимущества форме; платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающей внесение претендентом задатка на счет МТУ Росимущества; письменное подтверждение соответствия заявителя участнику торгов в соответствии с п.5 ст.449.1 ГК РФ (подтверждение, что заявитель не является должником, организацией, на которую возложена оценка, либо реализация имущества должника, работником указанных организаций, должностным лицом органов гос.власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также членом семей соответствующих физ.лиц.); полные банковские реквизиты заявителя. Для физ.лиц: все страницы основного документа, удостоверяющего личность заявителя, включая обложку с обеих сторон, либо его представителя, в случае подачи документов от его имени; свидетельство ИНН. Заявка на участие в торгах должна содержать полный комплект документов в соответствии с требованиями, установленными в информационном сообщении, документы в составе заявки не должны содержать помарки, подчистки, подчистки, исправления.

**При подведении итогов приема заявок документы и заявки, признанные несоответствующими требованиям информационного сообщения (извещения о проведении торгов), по решению комиссии организатора торгов, не допускаются к участию в торгах по следующим основаниям:**

-подачи заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов с нарушением срока, установленного в информационном сообщении;

-подача предусмотренных информационным сообщением документов, не соответствующих требованиям, установленным законодательством РФ и информационным сообщением;

-заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

-не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет, указанный в информационном сообщении.

**Указанные требования являются исчерпывающими. Я произвела все необходимые действия для участия в торгах. Предоставила весь необходимый пакет документов для участия в торгах. Заблаговременно внесла задаток в установленном порядке, что подтверждается финансовым банковским документом. Я предоставила весь перечень требуемых для участия в торгах документов как для всех заявителей, так и для физических лиц.**

Моя заявка была зарегистрирована. Однако! согласно протокола об определении участников торгов, при подведении итогов приема заявок которое должно было быть осуществлено комиссией 25.01.2021г., но было осуществлено 26.01.2021г., организатор торгов, ООО «Агат Селекта», отклонил мою заявку формально указав: Отклонена (Представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны).

Таким образом, вопреки отсутствию причин, организатор торгов незаконно отказал мне в признании меня участником торгов, чем не допустил меня к участию в торгах.



С действиями ответчиков согласиться невозможно. Объективных причин для отклонения моей заявки не существовало и не существует, что является основанием для обращения к Вам.

Считаю, что организатором торгов, МТУ Росимущества в Краснодарском крае в лице ООО "Агат Селекта» причинены надуманные препятствия для участия в повторных торгах арестованного имущества, в результате чего я не была к ним допущена по надуманным причинам не имеющим значение для признания меня участником торгов.

Изложенное не позволило мне принять в них участие и определить стоимость реализуемого имущества на конкурентной основе.

Следует отметить, что как следует из Протокола об определении участников торгов, организатором торгов допущен к участию на торгах Александр Уваров, который является взыскателем по отношению к должнику, что не допустимо. О том, что указанный гражданин, допущенный к участию в торгах имуществом должника ООО «Магос», является взыскателем по отношению к ООО «Магос», подтверждается вступившим в силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 18.11.2019г. по делу № А32-48358/2019.

Незаконное и необоснованное поведение организатора торгов привело к нарушениям, повлиявшим на результаты торгов, а именно: я лишена возможности участия в торгах. Указанное является существенным нарушением проведения торгов, не отвечает целям проведения торгов по реализации арестованного имущества, в связи с чем торги в отношении вышеуказанного имущества подлежат отмене, признанию недействительными.

В соответствии с пунктом 71 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015г. № 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" приведенный в пункте 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации перечень оснований для признания публичных торгов недействительными, не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене ( пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

Применительно к статье 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, под правилами проведения торгов следует понимать те



процедурные требования, которые должны быть соблюдены для обеспечения возможности всех заинтересованных лиц принять участие на торгах, надлежащего проведения торгов и определения победителя.

Таким образом, повторные торги, проведенные 27.01.2021г. победителем в которых признан ответчик \_\_\_\_\_ проведены с существенным нарушением действующего законодательства.

Учитывая, что целью продажи имущества на торгах является привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц для выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены), необоснованное и незаконное недопущение к участию в публичных торгах, безусловно ограничило возможность участия в торгах других потенциальных покупателей, в том числе меня, что в свою очередь, отрицательно повлияло на формирование цены реализации заложенного имущества, которая имеет существенное значение для должника.

Статьей 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 08 марта 2015 года N 42-ФЗ) предусмотрено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов. Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом (часть 1). Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 настоящего Кодекса (часть 2).

Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", иными федеральными законами и Постановлениями Правительства Российской Федерации.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации и Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 44 Постановления N 10/22 от 01 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации публичные торги, проведенные в порядке, установленном для исполнения судебных актов, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в случае нарушения правил, установленных законом. Споры о признании таких торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок. Если лицо полагает, что сделка, заключенная на торгах, недействительна, оно вправе оспорить указанную сделку.

Статьей 90 Федерального закона "Об исполнительном производстве" установлено, что торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации (часть 1) . Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации,



настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации (часть 2). Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети "Интернет". Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (часть 3).

В соответствии со статьей 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В силу статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. **Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно (часть 1).** При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (часть 2) .

**Первичные торги по продаже спорного вышеуказанного арестованного имущества, проведенные ранее, были признаны не состоявшимися по причине отказа победителя от заключения договора купли-продажи и внесения суммы за арестованное, реализуемое на торгах, имущество.**

Применительно к статье 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, под правилами проведения торгов следует понимать те процедурные требования, которые должны быть соблюдены для обеспечения возможности всех заинтересованных лиц принять участие на торгах, надлежащего проведения торгов и определения победителя.

Таким образом, повторные торги, победителем в которых признана ответчик проведены с существенным нарушением действующего законодательства.

Согласно статье 92 Федерального закона "Об исполнительном производстве», в случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги. Вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на пятнадцать процентов, если их проведение вызвано причинами, указанными в пунктах 1 - 3 статьи 91 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах не снижается, если их проведение вызвано причиной, указанной в пункте 4 статьи 91 настоящего Федерального закона (часть 2) В случае объявления вторичных торгов несостоявшимися судебный пристав-



исполнитель направляет взыскателю предложение оставить имущество за собой в порядке, установленном статьей 87 настоящего Федерального закона (часть 3).

Полагаю возможным, в случае удовлетворения данного иска, в целях недопущения новых злоупотреблений, просить суд об обязанности организатора торгов назначить вторичные торги не позднее одного месяца с момента вступления в силу решения суда, а именно: - Лот № 3 (повторные) – объект незавершенного строительства, КН 23:49:0302027:1080, пл. 1273,1 кв.м. Должник ООО «Магос», н/ц – 1 086 396,05 руб. без учета НДС, задаток – 162 959,41 руб., тариф Электронной Торговой Площадки (ЭТП) – согласно регламенту ЭТП, шаг аукциона – 1 % от н.ц., основание: постановление судебного пристава-исполнителя от 26.08.2020г.

Согласно информации из ЕГРЮЛ у ООО «Агат Селекта» отсутствует такой вид деятельности, который позволяет производить деятельность по организации торгов арестованного имущества в рамках исполнительных производств.

### **На основании изложенного, ПРОШУ:**

**1) Принять предусмотренные законом меры для отмены, признания недействительными, повторных торгов арестованного имущества проведенных 27.01.2021г. - Лот № 3 (повторные) – объект незавершенного строительства, КН 23:49:0302027:1080, пл. 1273,1 кв.м. Должник ООО «Магос», начальная цена – 1 086 396,05 руб. без учета НДС, задаток – 162 959,41 руб., тариф Электронной Торговой Площадки (ЭТП) – согласно регламенту ЭТП, шаг аукциона – 1 % от н.ц., проведенные на основании: постановления судебного пристава-исполнителя от 26.08.2020г.;**

**2) Истребовать у ООО "АГАТ СЕЛЕКТА" ОГРН: 1095017003289, ИНН: 5017084209 надлежаще заверенные копии:**

**- протокола о результатах проведения открытых торгов по лоту № 3 по продаже арестованного имущества от 27.01.2021г.;**

**- протокол об определении участников торгов 26.01.2021г.;**

**- Договор купли-продажи арестованного имущества.**

Приложение:

- 1) Светокопия газеты Кубанские новости от 18.12.2020г. №198(6974);
- 2) Копия финансового документа об оплате задатка 19.01.2021г.;
- 3) Заявка на участие в электронных торгах;
- 4) Заявление о присоединении к Регламенту электронной торговой площадки "ТендерСтандарт" - торги арестованным имуществом для физических лиц;
- 5) Протокол об определении участников торгов 26.01.2021г.;
- 6) Копия Решения Арбитражного суда Краснодарского края от 18.11.2019г. по делу № А32-48358/2019;
- 7) **Копия протокола (распечатанного с официального сайта ответчика) о результатах проведения открытых торгов по лоту № 3 по продаже арестованного имущества от 27.01.2021г.;**
- 8) Выписка из ЕГРЮЛ ООО "МАГОС"т (первые 6 страниц);
- 9) Выписка из ЕГРЮЛ ООО "АГАТ СЕЛЕКТА" (первые 6 страниц);
- 10) Выписка из ЕГРЮЛ ООО "ТЕНДЕРСТАНДАРТ" (первые 6 страниц);
- 11) **Выписка из ЕГРН на объект незавершенного строительства, КН 23:49:0302027:1080, пл. 1273,1 кв.м. расположенного по адресу: Краснодарский край. г. Сочи. Хостинский район, проспект Курортный.**

«27» января 2021г.