

Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве
Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

E-mail: to77@fas.gov.ru

+7(495) 784-75-05

Заявитель:

Третьи лица: **Территориальное управление Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в Московской области**

129090, г. Москва, ул. Гиляровского, д.31, стр. 1,
ИНН 7716642273, КПП 770201001

Телефон: 8(495)276-22-40,

e-mail: tu50@rosim.ruпривлекло

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов

1. Организатор торгов

Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа "М-ЛИГАЛ";
Место нахождения: **108801, ГОРОД МОСКВА, ПОСЕЛЕНИЕ СОСЕНСКОЕ, ПОСЕЛОК
КОММУНАРКА, УЛИЦА ПОТАПОВСКАЯ РОЩА, ДОМ 2, КОРПУС 1, ПОМЕЩЕНИЕ 1-
2А;**

Адрес	электронной	почты:
Номер	контактного	телефона:
Контактное лицо:	г. ИНН 7733813842, КПП 775101001	

2. Информация о торгах и лоте

Ссылка на лот на torgi.gov.ru:

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=47387589>

Дата и время публикации извещения: 10.11.2020 19:42

Дата окончания подачи заявок: 26.11.2020

Номер

лота:

7

Наименование лота: Жил. дом, расп. по ад.: МО, г. Звенигород, Вишневый пер., уч.8, общ. пл. 529,7 кв.м., к/н 50:20:0000000:29154; Зем. уч, расп. по ад.: МО, г. Звенигород, Вишневый пер., уч.8, общ. пл. 1 190 кв.м., к/н 50:49:0010109:61 Н/ц 8000000р. Собственник: Надеждина О.Г. П.4008

Я,

принимал участие в открытом аукционе закрытого типа по продаже заложенного имущества, проводимых по поручению ТУ Росимущества по Московской области № П.4008 от «26» октября 2020г. по реализации жилого дома расположенного по адресу.: МО, г. Звенигород, Вишневый пер., уч.8, общ. пл. 529,7 кв.м., к/н 50:20:0000000:29154 и земельного участка расположенного по адресу: МО, г. Звенигород, Вишневый пер., уч.8, общ. пл. 1 190 кв.м., к/н 50:49:0010109:61 Н/ц 8000000р. Собственник: (далее - имущество), проводимых «30» ноября 2020г. на ЭТП по адресу <https://arest.tenderstandart.ru/>

Имущество реализовалось по исполнительному производству № 14194/20/50026-ИП от «19» февраля 2020 г. в соответствии с Постановлением о передаче имущества на реализацию от «24» сентября 2020 г. № 296066978/5026 . ТУ Росимущества по Московской области привлекло для реализации вышеуказанного заложенного имущества Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «М-Лигал» ИНН 7733813842, КПП 775101001

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона об исполнительном производстве принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Реализация недвижимого имущества должника в соответствии с частью 3 статьи 87 Закона об исполнительном производстве осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Таким образом, проведение торгов при реализации имущества должника в рамках Закон об исполнительном производстве является обязательным.

В соответствии с частью 1 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

В данном случае реализация имущества должника проводилась в соответствии с Законом об исполнительном производстве, а также Законом об ипотеке.

10.11.2020 ООО «Консалтинговая группа «М-Лигал» на сайте <https://torgi.gov.ru> было опубликовано извещение о проведении торгов № 101120/34705371/02 лот №7

Дата начала подачи заявок 10.11.2020, дата и время окончания приема заявок — 26.11.2020 в 20 ч. 00 мин.

Форма торгов - аукцион, открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложения о цене, по адресу на сайте <https://arest.tenderstandart.ru/TradeLot/View/13702>

23.11.2020 для участия в аукционе я оплатил задаток в сумме 400 000 (четыреста тысяч) рублей.(приложение 1)

26.11.2020 я в соответствии с извещением на сайте <https://arest.tenderstandart.ru> подал заявку (зарегистрирована за номером № 10818), предложение о цене, представил указанный в извещении комплект документов с описью всех прикладываемых документов.

30.11.2020 Организатором торгов был составлен протокол об определении участников торгов в котором две заявки из четырех были отклонены с формулировкой: Представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

Согласно п. 12.9. Регламента проведения торгов, размещенного на сайте <https://arest.tenderstandart.ru/> решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах, принимается в случае, если:

- 1) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов;
- 2) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

Явные причины отклонения моей заявки в протоколе не содержатся.

Согласно пункту 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства проводятся публичные торги.

В протоколе о результатах публичных торгов должны быть указаны все участники торгов, а также предложения о цене, которые они вносили (пункт 6 статьи 449.1 ГК РФ).

Протокол Организатором торгов, в котором отражены основания отклонения заявки заявителя на сайте <https://torgi.gov.ru/> не размещен Организатором торгов, также он не размещен в открытом доступе на электронной торговой площадке. Таким образом, действительные причины отклонения заявки установить невозможно, администрировать их не представляется возможным.

Вместе с тем, применяя пункт 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также п. 12.7 Регламента организатор, рассматривает направленные заявки на участие в торгах, по итогам рассмотрения заявки на участие в торгах Организатор допускает Претендента до участия в торгах, либо отказывает ему в допуске, если Заявка на участие в торгах не соответствует требованиям информационного сообщения о проведении торгов, с указанием мотивированных причина отказа.

Таким образом, организатор торгов не указал мотивированные причины отказа мне в допуске к торгам.

02.12.2020 года я направил Организатору торгов запрос о предоставлении информации о причинах отклонения моей заявки, по настоящее время ответ так получен и не был.

ООО «Консалтинговая группа «М-Лигал» был составлен протокол хода и определения победителя торгов в электронной форме, согласно которому победителем торгов признан участник Дмитрий Егоров, **предложивший цену 8 300 000.00 руб. Вместе с тем, в моем ценовом предложении указана цена в сумме 12 600 000 рублей.** Таким образом, я должен был быть признан победителем торгов в случае, если бы моя заявка была бы допущена до участия.

В соответствии с сообщением о проведении торгов Требования к оформлению заявки размещены на сайте <http://www.tenderliga.ru/>. и в извещении.

В соответствии с извещением о проведении торгов заявка участника должна содержать следующие документы: платежный документ об оплате задатка; паспорт (все страницы), ИНН (для физ.лиц), нотариально заверенные копии учредительных документов: свидетельство о госуд. регистрации юр. лица, свидетельство о постановке на налоговый учет; решение о создании общества, устав, документы, подтверждающие полномочия органов управления; решение соответствующего органа управления о

приобретении имущества, в случае если необходимость согласия предусмотрена учредительными документами претендента; выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП, выданная не более чем за 1 месяц до даты подачи заявки на участие в торгах; бухгалтерский баланс на последнюю отчетную дату (для юрид. лиц, ИП). Иностранцы юрид. лица представляют нотариально заверенные копии учредительных документов и выписки из торгового реестра страны происхождения или иного эквивалентного доказательства юрид. статуса. Заявители также предоставляют анкету-сведения и договор о задатке, размещенные на сайте организатора торгов <http://arest.tenderstandart.ru/> в соотв. с ФЗ-№115 от 07.08.2001 г. Если заявка подается представителем претендента необходимо представить доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ, либо Агентский договор. Вышеперечисленные документы подаются в виде скан образов всех страниц документов и подписываются ЭП заявителя (для физ. лиц) или должностного лица заявителя (для юрид. лиц). Договор задатка является договором присоединения и размещен на сайте <http://arest.tenderstandart.ru/>. Оплата задатка участником торгов является подтверждением заключения договора задатка.

Все документы требуемые для участия в аукционе были приложены по описи (приложение 2), так же все документы хранятся в личном кабинете пользователя на сайте электронной площадки: <https://arest.tenderstandart.ru/>

Так, порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не установлены иные правила (абзац второй пункта 1 статьи 56 данного Федерального закона).

В свою очередь, действующее правовое регулирование торгов, а именно Закон об исполнительном производстве, Закон об ипотеке, правила статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации не определяют требования к составу заявки участника торгов.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, для констатации которых не требуется оценивать влияние действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии на состояние конкуренции.

В соответствии с ч. 1 ст. 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве) реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу Закона об исполнительном производстве, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона торги.

Согласно ч. 2 ст. 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), названным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено Кодексом и процессуальным законодательством (статья 449.1 ГК РФ).

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия (статья 447 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Согласно ч. 11 ст. 110 Закона о банкротстве заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица); фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Таким образом, Закон о банкротстве и вовсе не обязывает участника торгов физического лица предоставлять какие-либо документы кроме заявки на участие с указанием ФИО, паспортных данных, сведения о месте жительства заявителя, номера контактного телефона, адреса электронной почты заявителя.

В свою очередь мною к заявке по описи были приложены следующие документы:

1. Заявка на участие в аукционе;
2. Опись документов;
3. Чек об оплате задатка;
4. ИНН
5. Паспорт (все страницы)
6. Отсутствие брака
7. Анкета сведения по 115 ФЗ;
8. СНИЛС
9. Договор о задатке

Указанные обстоятельства позволяют сделать вывод об избыточном характере требуемых документов Организатором торгов.

Спорные торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наивысшей ценой.

Наибольшее же количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворяемости требований взыскателя.

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 же претендентов на стадии определения участников торгов, на стадии подачи заявок, по рассматриваемому основанию, не соответствует ни целям реализации имущества должника, ни антимонопольным требованиям к торгам.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ»), оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от

любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

В соответствии с п. 1 ст. 10 ГК РФ, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В пункте 5 той же статьи установлено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Действия Организатора торгов по отклонению моей заявки данным принципам не соответствовали. Согласно ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Согласно части 6 статьи 58 Закона об ипотеки выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, прошу:

1. Признать действия Организатора торгов незаконными.
2. Отменить результаты оспариваемых торгов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное к исполнению предписание.

