

УФАС Ростовской области

Заявитель:

Организатор торгов: ООО «Актив-Инвест»

121596, город Москва, ул. Горбунова, д. 2 стр. 204,  
этаж 8 помещение II комната 7 Тел. эл. почта

Продавец: Территориальное управление Федерального агентства по управлению  
государственным имуществом в Ростовской области

Тел. эл. почта

Оператор ЭТП: Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВО-ТОРГ»

344082, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Сидниславского, 8А комн. 302/1

Тел. эл. почта

**ЖАЛОБА**

на действия организатора торгов по ограничению конкуренции по продаже  
арестованного имущества

23.09.2022 г. ООО «Актив-Инвест», действующее на основании Государственного  
контракта № 12 от 23.08.2022 от имени Территориального управления Федерального  
агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области (далее ТУ  
Росимущества в Ростовской области) и являющееся в соответствии с поручениями ТУ  
Росимущества в Ростовской области организатором торгов провела торги в электронной  
форме на электронной торговой площадке «ТопТорг» ([www.top-torg.ru](http://www.top-torg.ru)) по продаже  
арестованного имущества - квартира, площадью 48,8 кв. м., кадастровый (или условный) №  
61:44:0081922:86 (залог), должник Точеная И. А. (Поручение ТУ Росимущества в РО от  
25.08.2022 № 61-1245-У). Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону,  
Октябрьский р-н, ул. Красноармейская, № 29, кв. 27. Минимальная начальная цена 2 457  
099,20 рублей (извещение на сайте «Торги. gov» № 150922/59195499/01, Приложение № 1).

По итогам проведения торгов победителем аукциона признана Ирина Черняховская  
(информация с сайта ЭТП «ТопТорг», Приложение № 2, указание отчества отсутствует).

Считаем, что в результате подготовки и проведения торгов Организатором торгов  
были допущены следующие нарушения.

1. Согласно пункту 4 статьи 447 ГК РФ целью проведения аукциона является  
привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц для получения максимальной

цены за объект торгов. 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 (пункт 1 статьи 449.1 ГК РФ).

Так решением Комиссии УФАС по Мурманской области по жалобе на действия Организатора торгов ООО «Миллениум» от 05.08.2021 г., было установлено, что несоблюдение целей публичных торгов, является нарушением, достаточным для признания торгов недействительными.

*При рассмотрении жалоб Мурманским УФАС России, приоритетным представляется защита интересов участников торгов, без которых невозможно достижение целей торгов.*

*Согласно пункту 4 ст. 447 ГК РФ цель проведения торгов в форме аукциона – получение наиболее высокой цены за продаваемое имущество. По смыслу данной нормы компетенция о проведении торгов направлена на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наибольшей цены). Несоблюдение этим требованиям является нарушением, достаточным для признания торгов недействительными.*

Кроме того, привлечение наибольшего количества 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.

В нашем случае, стоимость имущества возросла всего на несколько %, что говорит в пользу того, что торги были искусственно ограничены по количеству участников и количеству поданных ценовых предложений.

На наш взгляд Организатор, участники торгов и возможно Оператор электронной торговой площадки договорились друг с другом о согласованном действии в пользу победы на торгах заранее определенного покупателя - Ирины Черняховской.

Таким образом, цель аукциона - привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц для получения максимальной цены за объект торгов, в оспариваемом аукционе не достигнута.

2. Поведение участников торгов, Организатора торгов и Оператора электронной торговой площадки скоординировано и направлено на победу конкретного участника торгов.

Факт согласованности действий антимонопольный орган может установить путем получения документов ответов на запросы от Организатора торгов и оператора ЭТП (протокол рассмотрения заявок на участие в торгах, протокол торгов и иные документы). Так можно будет определить количество поданных и допущенных заявок, порядок подачи ценовых предложений и прочее.

Оценивая поведение участников торгов, комиссия антимонопольного органа надлежит учесть, что в случае установления факта согласованности действий участников аукциона в интересах одного из них, направленных на видимость состязательности на торгах и незаинтересованности участников торгов в действительной конкуренции, такие торги могут быть признаны недействительными как повлекшие нарушение прав должников на получение наибольшей цены за продаваемое имущество и противоречащие положениям пункта 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. В нарушение действующего законодательства Организатор торгов не опубликовал итоговый протокол (протокол торгов) ни на сайте «Торги. gov», ни на сайте ЭТП «ТопТорг».

Указанные действия (бездействия) осуществлены с целью создания препятствий по оспариванию результатов торгов заинтересованными лицами.

4. Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом.

По смыслу указанной нормы начальная продажная цена имущества на публичных торгах может быть определена только судом.

Однако по настоящему делу установлено, что начальная цена определялась судебным приставом-исполнителем, то есть в нарушение установленной законом процедуры.

Между тем определение стоимости имущества, подлежащего реализации на торгах, или его оценка имеют существенное значение, поскольку непосредственно влияют на организацию, проведение и результат этих торгов.

На основании изложенного,

#### ПРОШУ:

- признать действия Организатора торгов нарушающими конкуренцию;
- выдать предписание Организатору торгов отменить результаты торгов и провести новые торги по продаже арестованного имущества - квартира, площадью 48,8 кв. м., кадастровый (или условный) № 61:44:0081922:86 (залог), должник Точеная И. А. (Поручение ТУ Росимущества в РО от 25.08.2022 № 61-1245-У). Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Октябрьский р-н, ул. Красноармейская, № 29, кв. 27.

#### Приложение:

- скрин-копия с сайта «torgi.gov.ru»
- скрин-копия с сайта электронной торговой площадки «ТопТорг»

10.10.2022 г.