

Ростовское УФАС

Организатор торгов - ООО «Актив-Инвест»

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

Территориальное управление Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в Ростовской области
(ИНН 6163097776) 344002, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Большая
Садовая ул., д.68/40/55

Тел. [REDACTED] эл. почта [REDACTED]

Оператор ЭТП - ООО «ПРАВО-ТОРГ»

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

Тел. [REDACTED] эл. почта: [REDACTED]

ЖАЛОБА

на нарушение порядка проведения торгов
по продаже арестованного имущества

ООО «Актив-Инвест» действующее от имени Территориального управления
Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской
области (ТУ Росимущества в Ростовской области) и являющееся организатором торгов
23.09.2022 г. провели торги в электронной форме на электронной площадке «ТопТорг»
(www.top-torg.ru) по продаже арестованного имущества - квартира, площадью 48,8 кв. м.,
кадастровый (или условный) № 61:44:0081922:86, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону,
Октябрьский р-н, ул. Красноармейская, № 29, кв. 27. (извещение на сайте «Торги. gov» №
150922/59195499/01).

Считаем, что в результате подготовки и проведения торгов Организатором торгов
были допущены существенные нарушения повлекшие за собой ограничения конкуренции.

А. 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).

Согласно пункту 4 ст. 447 ГК РФ цель проведения торгов в форме аукциона –
получение наиболее высокой цены за продаваемое имущество. По смыслу данной нормы

извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены). Несоблюдение этих требований 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 удовлетворенности 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 мой взгляд Организатор торгов и 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.

Б. 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, комиссии 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.

В. 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.

Г. 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 оценок имеют существенное значение, поскольку непосредственно влияют на организацию, проведение и результат этих торгов.

Результаты торгов нарушают мои законные права как собственника квартиры. По итогам продажи квартиры я лишилась не только принадлежащей мне собственности, которая продана по заниженной цене, но и не получила существенной разницы между настоящей ценой имущества и денежными средствами, направленными по итогам торгов в счёт погашения задолженности.

На основании изложенного, признать действия Организатора торгов нарушающими конкуренцию и выдать предписание Организатору торгов отменить результаты торгов по продаже арестованного имущества - квартиры, 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.

[REDACTED]