

в Управление Антимонопольной службы  
по Ставропольскому краю  
руководителю Ставропольского УФАС России  
355000, г. Ставрополь, Ленина 384  
Тел.: 8 (8652) 35-51-19, email: [fo26@fas.gov.ru](mailto:fo26@fas.gov.ru)

От: \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_

Ставропольское УФАС Росс  
Рег. номер 7701/24  
зарегистрирован 14.05.2024



извещения ГИС ТОРГИ №:  
23000055280000000056  
23000055280000000054  
23000055280000000053  
23000055280000000051  
23000055280000000046  
23000055280000000039

**Организатор торгов:**  
ИП КОТАНОВ СПИРИДОН ВЛАДИМИРОВИЧ  
ИНН 262610269779/ОГРН  
323265100143473

Фактический/почтовый адрес  
357601, Ставропольский край, г. Ессентуки, а/я 11 (для ИП Котанова С.В.)  
Контактное лицо: Котанов Спиридон Владимирович  
Телефон: +7 (938) 310-44-14  
Адрес электронной почты: [info@legal-trade.ru](mailto:info@legal-trade.ru)

**Место проведения электронных аукционов: ЭТП x-lot.ru**

**Жалоба на проведение торгов  
В соответствии ФЗ-135 «о защите конкуренции»**

В извещениях о проведении торгов по реализации залогового недвижимого имущества, опубликованного на ГИС торги, нарушен порядок и правила проведения торгов, предусмотренные ст. 57 102-ФЗ «об ипотеке», а именно:

П. 8. В течение **пяти дней** с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

А условия опубликованного извещения противоречат требованиям настоящего специального закона, в котором указано:

Не ранее чем через десять и не позднее чем через двадцать дней со дня подписания протокола о результатах торгов Организатор торгов заключает с победителем торгов договор купли-продажи, в случае реализации заложенного недвижимого имущества - в течение **пяти рабочих дней** с момента внесения покупной цены.

Так же п.6 ст. 57 102 -ФЗ «об ипотеке» указано:

6. 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.

Однако: и протокол о результатах торгов по продаже арестованного имущества, являющимся аукционной документацией, который необходимо подписать, Победителю торгов, также противоречит требованиям законодательства, в котором указано:

п.2.6. Не ранее чем через 10 (десять) и не позднее чем через 20 (двадцать) дней со дня подписания настоящего Протокола Продавец заключает с Покупателем договор купли-продажи. В случае реализации заложенного недвижимого имущества - в течение **5 (пяти) рабочих дней** с момента перечисления на счет денежных средств в сумме и сроки согласно п. 2.3 Продавец заключает с Покупателем договор купли-продажи.

Следовательно приняв участие в таких торгах и став победителем в них, выполнив все условия Организатора торгов, заключив такой протокол (а иного нет, либо задаток будет утерян), а еще заключив договор в неустановленный законом срок, такой договор будет любым заинтересованным лицом (в том числе должником, которому только дай повод не расстаться с имуществом), признан недействительным в судебных разбирательствах.

Более того п.4 ст.57 102ФЗ «об ипотеке» указано:

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Законом установлен факт немедленного возврата задатков, а Организатором торгов в извещении нарушен порядок возврата задатка, (чем ущемляется мое законное право, распоряжаться своими деньгами по своему усмотрению, а не быть вынужденным ожидать свои денежные средства, которые необходимы мне для участия в торгах уже на завтра), **ведь извещением о проведении торгов указано:**

Возврат задатков осуществляется ТУ Росимущества в Ставропольском крае в порядке, установленном законом, в течение **пяти рабочих дней со дня проведения аукциона (признания аукциона несостоявшимся)** по банковским реквизитам, указанным в Заявлении о возврате задатка. Непредставление претендентом (участником) такого заявления влечет невозможность возврата задатка в установленные сроки.

Более того ГК РФ Статья 449.1. Публичные торги гласит:

1. 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 настоящего Кодекса**, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

2. Организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным **правовым актом отчуждать** имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

П.2. ст. 448 ГК, установлено - Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, **об их предмете**, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

П.3. ст. 448 ГК, установлено - Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов. Так вот, чтобы провести торги по реализации движимого имущества должников- это имущество необходимо принять или указать иной предмет Лота, а как следует из ответа Организатора торгов, а также файла, являющегося аукционной документации под названием «ИНФОРМАЦИЯ о порядке ознакомления с реализуемым имуществом и с характеризующими его документами», движимое имущество Организатор торгов не получает от судебного пристава исполнителя, а лишь документы, с которыми можно ознакомиться только придя в офис Организатора торгов и то по предварительной записи ( которая не осуществима) и более того – это находится в ином городе от лиц желающих принять участие в торгах, что значительно уменьшает круг потенциальных покупателей. Если движимое имущество не принято и передано оно быть не может, то значит описание Лота не транспортное средство, а документы характеризующие транспортное средство, более того не ознакомившись с имуществом, лицо желающее участвовать в торгах никогда не предложит максимальной стоимости имущества ( что противоречит сути торгов), в отличии от избранных лиц Организатора торгов, которым сперва предоставят необходимые документы по средствам возможностей интернета ( так как мне такое только по предварительной записи, которая не осуществляется, а еще и при личном выезде по адресу Организатора торгов» Как Организатор торгов с такими условиями извещения торгов и с таким договором купли-продажи имущества, где отсутствуют сведения о условии договора, о моменте передачи имущества не нарушает П.3. ст. 448 ГК, а еще не ограничивает круг лиц желающих принять участие в торгах?

В извещении о проведении торгов указано: Право собственности на имущество переходит к покупателю в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, указано, что договор купли-продажи недвижимости должен содержать сведения о акте приема-передачи имущества, либо будет отказ в регистрации права (ст. 556 и 557ГК РФ). Как можно приобрести недвижимость за максимальную стоимость, если не знаешь когда она перейдет в твое законное право? А о этом знает лишь определенный круг лиц, с уст Организатора торгов, но не из сведений содержащихся в извещении о проведении торгов. Более того и как можно считать торги по покупке транспортного средства действительными если предмет лота не транспортное средство, а документы на него, более того торги по реализации имущества должников проходят в соответствии требований и условий специального 229-ФЗ, в котором существует п.7. ст. 87 которая характеризует порядок приема имущества на принудительную реализацию, а также ст. 89, которая указывает, что только на недвижимое имущество можно принять документы характеризующие его и более того на недвижимое имущество регистрация права проходит по документам, в отличии от движимого имущества. Как можно продавать предмет Лота иными функциональными свойствами? Если в ст.87-90 229ФЗ, четко указав порядок и правила проведения конкретного вида имущества? Конкуренция Организатором торгов ограничивается намерено, при этом нарушены требования ФЗ при проведении торгов ИП Котановым.

Более того ИП Котанов осуществляет свою деятельность по реализации имущества на основании п. 2 Статья 449.1. ГК РФ, который гласит:

Организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом. Полномочия и обязанности наделяющего ИП Котанова правом проводить торги, предусмотрены Государственным Контрактом от 26 декабря 2023 года № 2612 «Оказание услуг обеспечивающих деятельность органов государственного управления» заключенного между ТУ Росимуществом по СК и ИП Котановым, в котором указано:

Техническое задание вышеуказанного контракта:

1.38. Обеспечение (со своей стороны) выполнения обязательств по государственной регистрации права собственности покупателя арестованного имущества в уполномоченных органах.

1.39. От имени Территориального управления представлять интересы в органах, осуществляющих регистрацию прав и переход прав на реализуемое в рамках поручения арестованное имущество, а именно в подразделениях Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации, органах государственного надзора за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники в Российской Федерации, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, его отделах и подразделениях, налоговых органах и других органах, осуществляющих регистрацию прав.

2.9. Обеспечивает совместно с Заказчиком передачу Имущества покупателю.

2.13. Обеспечить (со своей стороны) выполнение обязательств по государственной регистрации права собственности покупателя Имущества в уполномоченных органах.

2.4.16.1. Исполнитель обязан осуществлять реализацию Имущества в соответствии действующим законодательством Российской Федерации и на условиях, определенных Техническим заданием, поручениями и заданиями Заказчик.

2.4.14. Вышеуказанного Государственного Контракта, гласит: при организации реализации Имущества на торгах в электронной форме:

**исключить взимание дополнительной платы с претендентов на участие в торгах за услуги, предоставление которых должно осуществляться на безвозмездной основе (например, взимание расходов Исполнителя при проведении торгов, взимание с участников торгов платы за участие в торгах, предоставление претендентам шаблона заявки на участие в торгах, предоставление документации по Имуществу, полученной от Заказчика либо от уполномоченных органов), использовать электронные торговые площадки, на которых не взимается какая-либо плата с заявителей/претендентов/участников торгов.**

А на электронной торговой площадке, на которой проводятся торги - существует гарантийное обеспечение с лица, желающего подать заявку на участие в торгах, что значительной мере уменьшает и круг лиц желающих принять участие в торгах, и уменьшает мои финансовые возможности принять участие в большем количестве торгов.

**Следовательно, не выполняя своих обязанностей при реализации имущества ИП Котанов в рамках полномочий Государственного Контракта - у ИП Котанова, отсутствуют основания проводить торги в рамках его полномочий по государственному контракту не нарушая порядок и**

правила проведения торгов, который ему предписан, вместе с его полномочиями вышеуказанным контрактом.

**В извещениях о проведении торгов указано:**

Претендент не допускается к участию в аукционе, если: предоставленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством РФ; представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в настоящем извещении о проведении торгов, либо представленные документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны; заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий; заявка на участие в торгах или прилагаемые к ней документы поданы не по установленной организатором торгов форме; денежные средства (задаток) не были оплачены или не поступили в установленные извещением сроки.

Заявки подаются по установленной Продавцом форме одновременно с полным пакетом документов, установленным данным извещением о проведении торгов, через ЭТП в соответствии с ее регламентом.

К участию в торгах допускаются юридические и физические лица (либо их представители, имеющее право действовать от имени претендента), представившие по описи и оформленные надлежащим образом следующие документы.

Претенденты (их представители) представляют: 1) Заявку на участие в торгах (по форме). 2) Надлежащим образом оформленную доверенность (если заявка подается представителем). 3) Согласия на обработку ТУ Росимущества в Ставропольском крае и Организатором торгов персональных данных, соответствующие Федеральному закону от 27.07.2006 № 152-ФЗ. 4)

Платежный документ об оплате задатка с отметкой банка об исполнении. 5) Заявление о возврате задатка (по форме; не является обязательным документом при подаче заявки). 6) Декларацию согласно п.5 ст.449.1 ГК РФ (по форме). 7) Опись документов (по форме). 8) Физические лица также представляют: документ, удостоверяющий личность заявителя, а также представителя - в случае подачи документов от имени заявителя (все страницы и обложка); свидетельство ИНН; свидетельство СНИЛС.

Считаю, что данный перечень документов для участие в торгах излишен, ведь для покупки транспортного средства Организатору торгов не нужен мой СНИЛС, более того СНИЛС на установленном бланке у меня отсутствует (а -это основание для отклонения моей заявки), что ограничивает мое право участвовать в торгах, чем уменьшает конкуренцию, Организатор торгов на этапе подачи заявок ограничил мое право участвовать в торгах, запрашивая не уместный к данной категории торгов документ.

На основании вышеизложенного прошу:

1. антимонопольный орган руководствоваться нормой закона, которую можно выполнить или нарушить, иного законодательством не предусмотрено!
2. Принять настоящую жалобу к рассмотрению
3. Провести проверку в соответствии требований и положений 135-ФЗ «о защите конкуренции».
4. Отменить торги по вышеуказанным извещениям.
5. Выдать соответствующее предписание Организатору торгов.

14.05.2023