

# ООО «Стройбизнес»

Исх. № б/н

УФАС по Тамбовской области  
ул. Державина, 1, город Тамбов, Тамбовская область, Тамбов,  
Тамбовская обл., 392000

## Жалоба

на действия организатора торгов по продаже имущества ФГУП учхоз «Роща» МГАУ

### Организатор торгов:

Жуков Александр Михайлович конкурсный управляющий должника - ФГУП учхоз «Роща» МГАУ, назначенный Арбитражным судом Тамбовской области (№ дела о банкротстве: А64-8506/2012)

Место проведения торгов - Межрегиональная электронная торговая система (ООО «МЭТС») (www.m-ets.ru)

### Сведения о должнике:

ФГУП учхоз «Роща» МГАУ

Полное наименование: Федеральное государственное унитарное предприятие учебно-опытное хозяйство «Роща» Мичуринского государственного аграрного университета.

Адрес: Тамбовская обл., г. Мичуринск, Учхоз Роща, д. 45

ИНН: 6827001241, ОГРН: 1026801060000

### Сведения об Арбитражном управляющем:

Адрес: 392840, Тамбовская обл., р.п. Сосновка, ул. Мира, д. 32, кв. 2

телефон : 89050479322

e-mail: zhuk-86@bk.ru

Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий»

### Податель жалобы:

Общество с ограниченной ответственностью «Стройбизнес»

Адрес: 108813, г. Москва, поселение Московский, г. Московский, ул. Радужная, д. 10, 1 этаж, помещение 4.

ИНН: 5034033470, ОГРН 1085034000380

тел.: 8 (495) 241-40-30

тел.: 8 (495) 241-40-30

e-mail: otkosnoka@ok.ru

Жуковым А. М. были организованы открытые торги посредством публичного предложения по продаже имущества ФГУП учхоз «Роща» МГАУ.

Лот 1:

Овощехранилище, площадь 368,8 кв.м.; лукохранилище, площадь 162,2 кв.м.; сушилка для семян, пл. 124,3 кв.м.; зерносушилка, пл. 115 кв.м.; столярная мастерская, пл. 208,6 кв.м.; контора, пл. 96,5 кв.м.; гараж, пл. 520,2 кв.м.; телятник, пл. 355,7 кв.м.; картофелехранилище, пл. 877,5 кв.м.; коровник, пл. 1634,5 кв.м.; зернохранилище, пл. 619 кв.м.; хранилище для семян, пл. 412,9 кв.м.; зернохранилище, пл. 127,7 кв.м.; мастерская, пл. 523,5 кв.м.; лукоосушилка, пл. 304,3 кв.м.; здание пункта для обработки элитных семян, пл. 1758,4 кв.м. Сборно-разборные конструкции-теплицы (12 ед). Право аренды на земельный участок общей площадью 120120 кв.м, кадастровый № 68:26:0000128:86, срок аренды на 49 лет с 27.07.2015, разрешенное использование: для сельскохоз. производства. Право аренды на земельным

484  
1302 201 1



участок общей площадью 6487887 кв.м, кадастровый № 68:26:0000000:11, срок аренды на 49 лет с 17.07.2015, разрешенное использование: для сельскохоз. производства.  
Начальная цена продажи имущества, 8 489 295,00 руб НДС не облагается  
**Размер задатка 10% от цены имущества на соответствующем этапе.**  
**Торги проходили в 6 этапов**

№	Дата начала	Дата окончания	Цена
1	07.10.2019 08:00	13.10.2019 23:59	8 489 295,00
2	14.10.2019 00:00	20.10.2019 23:59	7 640 365,50
3	21.10.2019 00:00	<b>27.10.2019 23:59</b>	6 791 436,00
4	28.10.2019 00:00	03.11.2019 23:59	5 942 506,50
5	04.11.2019 00:00	10.11.2019 23:59	5 093 577,00
6	11.11.2019 00:00	17.11.2019 20:00	4 244 647,50

ООО «Стройбизнес» выражало свою заинтересованность в приобретении данного имущества, посредством телефонных переговоров с Жуковым А. М., а также посредством направления и электронный адрес арбитражному управляющему писем и запросов о состоянии имущества, отчета об оценке имущества, в отношении межевания земельного участка и иных сведений, однако ответ так и не поступил.

Вместе с тем, 01.11.2019г на сайте была размещена информация о завершении торгов по лоту, а также арбитражным управляющим были опубликованы следующие протоколы:

- Протокол № 42829-ОТПШ/1 об определении участников открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества, подписанный Жуковым А.М. **28.10.2019г (9:28)**, в соответствии с которым, к участию в торгах по продаже имущества, допущено и признается участником торгов ООО "ТАМБОВАГРОФУД" (ИНН: 6807009901 ОГРН: 1186820010530 )
- Протокол № 42829-ОТПШ/1 о результатах открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества, подписанный Жуковым А.М. **28.10.2019г (9:28)**, в соответствии с которым, в связи с тем, что заявка ООО "ТАМБОВАГРОФУД" принята **"27" октября 2019 23:51:31.790** победителем торгов по продаже имущества признано ООО "ТАМБОВАГРОФУД".

Таким образом, арбитражный управляющий, не размещая соответствующие сведения на сайте, размещения которых обязательно, фактически устранил потенциальных участников торгов от участия в них, опубликовав сведения о признании участником торгов ООО "ТАМБОВАГРОФУД" и одновременно о признании общества победителем торгов, что свидетельствует о сговоре заинтересованных лиц в приобретении имущества.

В силу пункта 14 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной настоящим Федеральным законом и ст.18.1 Закона о защите конкуренции.

При этом, 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,



проявивших интерес к отчуждаемому имуществу путем подачи заявки, чтобы увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что, в конечном счете, повышает степень удовлетворения требований кредиторов должника.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 утвержден Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требования к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве»

Указанный Порядок был арбитражным управляющим нарушен:

П. 5.1, 5.2 Порядка предусмотрено, что **Организатор торгов** посредством программно-аппаратных средств сайта **формирует протокол об определении участников торгов** не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и **направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания и в случае окончания периода проведения торгов.** Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах.

Далее, в соответствии с п 5.3.Порядка в течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки **организатор торгов** посредством программно-аппаратных средств сайта **направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов.**

Протокол об определении участников торгов подлежит размещению оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с подпунктом "в" пункта 8.1 настоящего Порядка.

По смыслу п. 5.1, 6.1 Порядка Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов.

Далее, предложения о цене заявляются участниками торгов открыто и размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с подпунктом "г" пункта 8.1 настоящего Порядка с указанием точного времени их поступления, а также времени, оставшегося до истечения срока представления таких предложений (п.6.1.1. Порядка)

Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества или предприятия должника на величину, равную "шагу аукциона".

Если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически, при этом представление и принятие предложений о цене прекращаются.

Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене (не учитывая отклоненных предложений о цене) не поступило следующее предложение, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически.

Таким образом, в данном случае, нарушение установленного порядка выразилось в том, что конкурсный управляющий одновременно определил участника торгов и одновременно победителя, при этом не опубликовал протокол об определении участников торгов, чем лишил других потенциальных участников торгов, возможности направить свои заявки с ценой. Управляющий нарушил установленный Правилами порядок и одновременно определил победителя торгов, при этом, по смыслу норм, лица, признанные участниками торгов вправе



принимать участие в торгах, путем предложения цены. Однако, в нашем случае, общество фактически не принимало участие в торгах, а «автоматически» с заявленной ценой (о чем не было опубликовано в открытом доступе), стало победителем торгов. Также в открытом доступе отсутствовало предложение о цене, сделанное ООО "ТАМБОВАГРОФУД", что повлияло бы на дальнейшее право выбора других потенциальных участников торгов.

При этом, в соответствии с п. 7.1 Правил протокола о результатах проведения торгов **составляется по результатам проведения торгов. (которых в данном случае не было)**

Таким образом, протокол об определении участников торгов не может быть составлен одновременно с протоколом о результатах проведения торгов, без фактического проведения торгов. Поскольку участник торгов должен принять фактическое участие в них, а по результатам торгов определяется победитель.

Как следствие протокол об определении участников торгов и протокол о результатах проведения торгов на могут быть размещены и подписаны управляющим в одно и то же время (9:28)

В соответствии с п. 8.1 Правил: Оператором электронной площадки на электронной площадке размещаются следующие сведения:

протокол об определении участников торгов, **предложения о цене**, сведения о ходе проведения торгов (сведения об общем количестве представленных заявок на участие в торгах ) протокол о результатах проведения торгов.

В данном случае, информации о наличии участников торгов на сайте не было, не было предложений о цене, которую должен был сделать ООО "ТАМБОВАГРОФУД", **не было информации о ходе проведения торгов. В данном же случае, в отсутствии данной информации, конкурсным управляющим были одновременно размещены два протокола:**

протокол об определении участников и протокол о результатах проведения торгов, составленные управляющим в одно и то же время.

Необходимо также отметить и то, что, в соответствии с п. 4.4 , 6.1.3 Порядка. Заявитель **направляет задаток на счета**, указанные в электронном сообщении о продаже. При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель **обязан обеспечить поступление задатка** на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов. Однако, как мы полагаем, и это было нарушено т.е задаток, в размере задатка 10% от цены имущества не был оплачен обществом.

Вместе с тем, при наличии у арбитражного управляющего сведений о заинтересованности в приобретении данного имущества иных организаций, в условиях подачи заявки ООО "ТАМБОВАГРОФУД" в последний день срока истечения этапа 27.10.2019 в 23:51, принятия Протокола 28.10.2019г (9:28) сразу о допуске участника к торгам и одновременно о признании ООО "ТАМБОВАГРОФУД" победителем торгов фактически устранило возможность для других участников подать заявку на торги и фактически устранило и проведение самих торгов по продаже имущества должника.

Таким образом, арбитражным управляющим нарушены установленные законодательством Российской Федерации процедура и порядок организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, ответственность за нарушение которых о предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

В соответствии "Методическими рекомендациями по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) юридического лица, **организатора торгов**, оператора электронной площадки, **на продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного и (или) муниципального имущества**, проводимой в электронной форме если при подаче жалобы заявителем нарушен десятидневный срок, то



в случае, если до принятия жалобы к рассмотрению по существу контролирующему органу не известно о наличии заключенного по результатам торгов договора, жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции. Если при подаче жалобы заявителем нарушен указанный срок, такая жалоба должна быть рассмотрена контролирующим органом в порядке, предусмотренном административным регламентом ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденным приказом ФАС России от 25.05.2012 N 339, а именно в порядке, установленном гл. 9 Закона о защите конкуренции.

Пунктом 3.41. Методических рекомендаций от 16.03.2015 г. N ИА/12337/15, установлено, что в случае, если в ходе рассмотрения жалобы по существу комиссией контролирующего органа выявлен пропуск трехмесячного срока обжалования торгов, или пропуск 10 дневного срока с момента подведения итогов, либо в случае, если предусмотрено размещение на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, комиссия контролирующего органа отражает установленный факт в мотивировочной части решения с указанием отсутствия правовых оснований для рассмотрения и вынесения решения в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и о передачи такой жалобы в структурное подразделение для рассмотрения ее в качестве заявления в порядке, установленном ст. 44 Закона о защите конкуренции и административным регламентом по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утв. приказом ФАС России от 25.05.2012 г. N 339.

На основании изложенного, прошу:  
Рассмотреть жалобу по существу.

Приложения:

Сведения о торгах.  
Протокол об определении участников торгов.  
Протокол о результатах открытых торгов.  
Письма ООО «Стройбизнес»

Генеральный директор ООО «Стройбизнес» \_\_\_\_\_

