

В УФАС по Самарской области

**ЗАЯВИТЕЛЬ ЖАЛОБЫ:**

**ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ - ООО «ТЕНДЕР»**,  
ОГРН: 1226300029493, ИНН: 6317160082  
443030, г. Самара, ул. Вилоновская, д. 138,  
этаж 3, ком. 19

**ДОЛЖНИК - ЗАО «Рейд 1»**,  
ОГРН: 1046300004376, в лице конкурсного  
управляющего

e-mail:

**ПОБЕДИТЕЛЬ ТОРГОВ - ООО «Торнадо»**,  
ИНН 6315636312,  
443001, Самарская обл., г. Самара,  
ул. Вилоновская, д. 138, этаж 3, ком. 4.

### **Жалоба**

#### **на действия организатора торгов о нарушении процедуры торгов и антимонопольного законодательства**

Решением Арбитражного суда Самарской области от 16.05.2013 ЗАО «Рейд-1» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден ..... Определением суда от 03.05.2018 конкурсным управляющим должника утвержден ..... член Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих», регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 9533, идентификационный номер налогоплательщика ..... Определением Арбитражного суда Самарской области от 16.04.2021 удовлетворено заявление конкурсного управляющего ..... об освобождении от исполнения обязанностей конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «Рейд-1», 443036, Самарская область, г. Самара, ул. Неверова, 39, ОГРН 1046300004376, ИНН 6311069888, вх.245367 от 26.11.2020. Освобожден арбитражный управляющий ..... от исполнения обязанностей конкурсного управляющего в деле о несостоятельности (банкротстве) закрытого акционерного общества «Рейд-1», 443036, Самарская область, г. Самара, ул. Неверова, 39, ОГРН 1046300004376, ИНН 6311069888. Утвержден ..... член Ассоциации межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Содействие», регистрационный номер 12041, ИНН ..... почтовый адрес: ..... , конкурсным управляющим закрытого акционерного общества «Рейд-1».





24.12.2022 г. организатором торгов – ООО «Тендер» по поручению конкурсного управляющего в газете «Коммерсантъ» размещено извещение о проведении публичного предложения по продаже имущества Закрытого акционерного общества «Рейд-1» (ОГРН 1046300004376, ИНН 6311069888, КПП 631101001, место нахождения: 443036, Самарская область, г. Самара, ул. Неверова, д. 39), признанного несостоятельным (банкротом) (№ 77010416817 стр. 258/№ 240(7441) от 24.12.2022 г.). Согласно указанному извещению Торги состоятся на электронной торговой площадке «Межрегиональная Электронная Торговая Система» (<http://www.m-ets.ru>). На торги выставляется недвижимое имущество должника. Заявки на участие в торгах принимаются в электронной форме посредством системы электронного документооборота на сайте в сети Интернет по адресу: [https:// m-ets.ru](https://m-ets.ru). К торгам допускаются юридические и физические лица, внесшие задаток, а также представившие необходимые документы. Заявка должна соответствовать требованиям, установленным ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». **Период подачи заявок был установлен с 29.12.2022г. по 05.01.2023 г.** При этом задаток для участия в торгах должен был составлять 10% от цены продажи соответствующего лота, действующей в период подачи заявки. **Задаток должен быть внесен Претендентом до окончания срока приема заявок на выбранном Претендентом для участия в торгах периоде подачи заявки.**

27.12.2022 г. на официальном интернет ресурсе ЕФРСБ также размещено сообщение о проведении указанных торгов путем публичного предложения (№ сообщения 10414161).

На торги выставлено имущество должника: 1. Нежилое помещение. Литера 11. 1 этаж: комнаты №№1-50; 2 этаж: комнаты №№1-38; 3 этаж: комнаты №№1-32; 4 этаж: комнаты №№1-17; 5 этаж: комнаты №№1-21, кадастровый (или условный) номер: 63:01:000000:0000(0)//1:5081700:11//0001:02:0652:039:0:0//П01:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,009.0,010.0,011.0,012.0,013.0,0,14.0,015.0,016.0,017.0,018.0,019.0,020.0,021.0,022.0,023.0,024.0,025.0,026.0,027.0,028.0,029.0,030.0,031.0,032.0,033.0,034.0,035.0,036.0,037.0,0,38.0,039.0,040.0,041.0,042.0,043.0,044.0,045.0,046.0,047.0,048.0,049.0,050.0;П02:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,009.0,010.0,011.0,012.0,013.0,014.0,015.0,016.0,017.0,018.0,019.0,020.0,021.0,022.0,023.0,024.0,025.0,026.0,027.0,028.0,029.0,030.0,031.0,032.0,033.0,034.0,03,5.0,036.0,037.0,038.0;П03:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,009.0,010.0,011.0,012.0,013.0,014.0,015.0,016.0,017.0,018.0,019.0,020.0,021.0,022.0,023.0,024.0,025.0,026.0,027.0,028.0,029.0,030.0,031.0,032.0;П04:001.0,002.0,0,03.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,009.0,010.0,011.0,012.0,013.0,014.0,015.0,016.0,017.0;П05:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,009.0,010.0,011.0,012.0,013.0,014.0,015.0,016.0,017.0,018.0,019.0,020.0,021.0,022.0,023.0,024.0,025.0,026.0,027.0,028.0,029.0,030.0,031.0,032.0,033.0,034.0,035.0,036.0,037.0,038.0,039.0,040.0,041.0,042.0,043.0,044.0,045.0,046.0,047.0,048.0,049.0,050.0, расположенное по адресу: г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Неверова, д. 39, площадью: 3 627,80 кв. м. 2. Корпус №1. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0000//S:0000062:К-1//0001:02:0652:039:0:0, площадью 8 273 кв. м. 3. Корпус №2. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0000//S:0000064:К-2//0001:02:0652:039:0:0, площадью 9 937,10 кв. м. 4. Корпус №3. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0000//S:0000060:К-3//0001:02:0652:039:0:0, площадью 6 217,60 кв. м. 5. Корпус №4. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0000//S:0000063:К-4//0001:02:0652:039:0:0, площадью 19 479,80 кв. м. 6. Корпус №5. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0000//S:0000061:К-5//0001:02:0652:039:0:0, площадью 3 318,20 кв. м. 7. Корпус №25. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:000000:0000(0)//1:5054900:25//0001:02:0652:039:0:0, площадью 5 333,40 кв. м. 8. Нежилое здание. Литер А (Склад О.М.Т.С.). Кадастровый (или условный) номер: 63:01:000000:0000(0)//1:4983900:А//0001:02:0652:039:0:0, площадью 700,50 кв. м. 9. Здание компрессорной станции. Кадастровый (или условный) номер:



63:01:0000000:0000//0:36:401:001:004645760:0000:7//0001:02:0652:039:0:0, площадью 280,4 кв. м. 10. Станция нейтрализации. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0000//0:36:401:001:004649040:0000:99//0001:02:0652:039:0:0; площадью 302,50 кв. м. 11. Трансформаторная подстанция-7. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0000//0:36:401:001:004649030:0000:8//0001:02:0652:039:0:0, площадью 147,90 кв. м. 12. Здание фекальной насосной станции. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0000//0:36:401:001:004649010:0000:12//0001:02:0652:039:0:0, площадью 61,10 кв. м. 13. Котельная. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0000//0:36:401:001:004648990:0000:30//0001:02:0652:039:0:0, площадью 1262 кв. м. 14. Склад лакокрасок. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0000//0:36:401:001:004645780:0000:17//0001:02:0652:039:0:0, площадью 406,90 кв. м. 15. Незавершенные строительством очистные сооружения процент готовности - 44%, площадь застройки - 1 346,4 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 63-63-01/040/2006-326. 16. Теплопровод прямой и обратный (инв. №00711); 17. Водопровод на территории (инв. №00281); 18. Ливневый коллектор (инв. №00255); 19. Сети водопровода на территории (инв. №00703); 20. Сети водопровода на территории (инв. №00702); 21. Трубопровод хозяйственно-бытовой канализации (инв. №00744); 22. Трубопровод хозяйственно-бытовой канализации (инв. №00743); 23. Кабельные линии (инв. №00413); 24. Теплотрасса на территории (инв. №00283); 25. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0106005:0007, расположенный по адресу: г. Самара, Железнодорожный район, ул. Неверова, д. 39, площадью 95 182,40 кв. м.

Из опубликованных на сайте e-mts.ru Электронной Торговой Площадки (далее по тексту заявления - ЭТП) Протокола № 106268-МЭТС/1 об определении участников открытых торгов от 04.01.2023 г. и Протокола № 106268-МЭТС/1 о результатах открытых торгов от 04.01.2023 г. следует, что поступили две заявки, но заявка, поданная ООО «Антарес», не была допущена, так как поступление задатка не подтверждено на дату составления протокола и заявка с приложенными документами не соответствует требованиям законодательства и сообщения о проведении торгов, а заявка от ООО «Торнадо» с ценой предложения – 93 435 000 руб., признана победившей (Протокол о результатах проведения открытых торгов № 106268-МЭТС/1 от 04.01.2023 г., победителем торгов признано ООО «Торнадо»).

Я имела намерение принять участие в объявленных торгах по продаже имущества должника ЗАО «Рейд-1», и была намерена подать заявку 03.01.2023 г. с ценой 130 000 000 рублей. С целью участия в торгах я заключила агентский договор 31.01.2022 г. с Ветровым Антоном Валериевичем, который имел регистрацию на торговой площадке, на которой проводились оспариваемые торги. Но заявка не была подана моим агентом Ветровым А.В., ввиду того, что я не смогла оплатить задаток, так как 31.12.2022 г. и 01-03 января 2023 г. являлись не рабочими днями и банки не работали, поэтому мой платеж задатка исполнен быть не мог, что исключало мое участие в торгах и рассмотрение моей заявки. В объявление о торгах было указано, что: «Задаток для участия в торгах 10% от цены продажи соответствующего лота, действующей в период подачи заявки. Задаток должен быть внесен Претендентом до окончания срока приема заявок на выбранном Претендентом для участия в торгах периоде подачи заявки». Незаконным, недопустимым и абсолютно дискриминационным является условие, согласно которому лицо, желающее принять участие в торгах, может оплатить задаток в течение только  $\frac{1}{4}$  периода времени, установленного для подачи заявок.

**Указанные торги проведены с грубым нарушением законодательства о банкротстве и антимонопольного законодательства.**

Таким образом, полагаю, что действиями Организатора торгов нарушены мои права и законные интересы, что выразилось в неправомерном ограничении моего права



на участие в открытых торгах путем установления минимального периода времени для подачи заявок, большая часть и окончание которого пришлось на нерабочие дни.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов ....

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органом.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного закона, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Поскольку в соответствии с ст. 112 Трудового кодекса РФ нерабочими праздничными днями в Российской Федерации являются в том числе: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 января, 31.12.2022 г. пришелся на субботу и также являлся нерабочим, то первым рабочим днем в 2023 году стало 09.01.2023 г. Таким образом, на подачу заявки у заинтересованных лиц имелось **только два рабочих дня** (29.12.2022 г., 30.12.2022 г.). В остальные дни, в силу того, что они не являлись банковскими, потенциальными участниками торгов не могло быть выполнено условие о предварительной оплате задатка, что **исключало подачу заявки**. Такой сокращенный срок приема заявок не является разумным и достаточным периодом времени, направлен на уменьшение количества лиц, которые смогли бы обратиться с заявкой на участие в торгах, грубо нарушает нормы действующего законодательства.

Так, согласно положений ст. 17 "О защите конкуренции" запрещаются любые действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Исходя из позиции Высшего Арбитражного суда РФ (постановление № 2823/11 от 16.04.2013) течение срока, установленного для подачи заявок, не может осуществляться в праздничные дни, поскольку в такие дни отсутствует возможность совершения действий как по подаче заявки, так и необходимых действий, предшествующих подаче заявки и сопутствующих ей (осмотр имущества, перечисление задатка и финансового обеспечения на электронную площадку), а значит такой публичный срок не обеспечивает гарантированный законом разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в открытом (публичном) аукционе. Организатор аукциона при установлении срока начала и окончания подачи заявок должен учитывать направленность такого срока на обеспечение доступа к торгам, то есть реальной возможности для потенциальных



участников торгов подать заявку (гарантированное законом право), и не допускать в связи с этим наложения таких сроков на особые периоды времени в году, влекущие уменьшение количества рабочих дней.

Налицо необоснованные препятствия, созданные организатором торгов для потенциальных участников, в том числе для меня.

Более того, согласно текстам сообщений о проведении торгов, опубликованных организатором на официальном сайте ЕФРСБ, а также в газете «Коммерсантъ», к торгам допускаются юридические и физические лица, не только внесшие задаток, но и предоставившие следующие документы: заявку; выписку из единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для юридического лица), выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица); документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя, решение об одобрении сделки (при необходимости). Таким образом, подаваемые для участия в торгах документы в некоторых случаях еще и должны заверяться в нотариальном порядке, что предполагает дополнительные действия заинтересованных лиц по посещению нотариуса, который осуществляет прием исключительно в рабочие дни и в рабочее время. Следовательно, торги проведены с существенными нарушениями порядка, которые оказали влияние на ход торгов и повлекли ущемление прав и законных интересов заинтересованного лица, воспрепятствовали иным добросовестным лицам, в том числе заявителю, который не смог ознакомиться и осмотреть имущество, входящее в состав лота, ознакомиться с технической документацией на продаваемое имущество, зарегистрироваться на торговой площадке, внести задаток и подать заявку в срок, который являлся бы приемлемым для любого разумного участника рынка.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе:

- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счета, на который вносится задаток.

Согласно извещению о проведении указанных торгов участники торгов вносят задаток за участие в торгах - 10 % от цены на интервале.

Согласно части 11 статьи 110 Закона о банкротстве заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

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.

Также, частью 11 статьи 110 Закона о банкротстве установлен перечень копий документов, входящих в состав заявки.



Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью заявителя. Заявка на участие в торгах должна быть подписана электронной подписью заявителя.

При этом не допускается требовать от участника торгов иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных статьей 110 Закона о банкротстве.

Согласно части 12 статьи 110 Закона о банкротстве решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

-заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов;

-представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

-поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Таким образом, заявка заявителя отклоняется от участия в Торгах в случае непоступления задатка на счет Организатора торгов, но я не могла подать заявку 03.01.2023 г., так как задаток мной мог быть оплачен только 29 или 30 января 2022 года.

Положениями Закона о банкротстве закреплена обязанность организатора торгов указывать в публикуемом сообщении о продаже порядок (срок) внесения задатка, что обусловлено необходимостью предоставления лицам, желающим принять участие в торгах, дополнительных гарантий такого участия.

Поскольку торги являются конкурентной формой определения лучших условий за продаваемое имущество и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота), при установлении срока внесения задатка должны учитываться банковские правила движения денежных средств (о которых потенциальные участники не обязаны быть осведомлены) в целях обеспечения поступления задатка на специальный счет, используемый для проведения торгов, на момент составления протокола об определении участников торгов.

Как отмечено в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», 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.

Избранный Организатором торгов незаконный подход к торгам фактически лишает права на доступ к торгам лиц, участвующих в них, что, очевидно, не только не отвечает общим положениям ГК РФ о свободе договора и праве на самоопределение при реализации участником таких правоотношений своих прав (ст. 1, 421 ГК РФ), но и общим принципам проведения торгов, тем более проводимых посредством публичного предложения.

Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к отчуждаемому имуществу путем подачи заявки, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворяемости требований кредиторов должника.

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 по указанным выше основаниям, не соответствует ни целям реализации имущества должника, ни целям конкурсного производства.

Учитывая изложенное, в действиях Организатора торгов усматривается нарушение части 12 статьи 110 Закона о банкротстве.

**На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, прошу:**

1. Признать мою жалобу на действия Организатора торгов ООО «Тендер» при проведении торгов по продаже имущества должника ЗАО "Рейд-1", ИНН 6311069888, на электронной торговой площадке e-mts.ru проведенные посредством публичного предложения (Сообщение о проведении торгов № 77010416817 стр. 258/№ 240(7441) от 24.12.2022 г. в газете «Коммерсант»), по результатам которых победителем признано ООО «Торнадо» с ценой предложения 93 435 000 руб. (Протокол № 106268-МЭТС/1 о результатах открытых торгов от 04.01.2023 г., составленный организатором торгов ООО «Тендер»), обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов ООО «Тендер» нарушение части 12 статьи 110 Закона о банкротстве.

3. Выдать Организатору торгов ООО «Тендер» обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений, которым предписать:

- Организатору торгов ООО «Тендер» отменить Протокол № 106268-МЭТС/1 об определении участников открытых торгов от 04.01.2023 г., составленный организатором торгов ООО «Тендер».

- Организатору торгов ООО «Тендер» отменить Протокол № 106268-МЭТС/1 о результатах открытых торгов от 04.01.2023 г., составленный организатором торгов ООО «Тендер», в соответствие с которым победителем торгов было признано ООО «Торнадо» с ценой предложения 93 435 000 руб.

Установить Организатору торгов ООО «Тендер» разумный срок для исполнения предписания Комиссии, вынесенного на основании данного заявления.

Организатору торгов ООО «Тендер» о выполнении предписания, вынесенного на основании данного заявления сообщить в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области в установленный Комиссией срок с приложением подтверждающих документов.

**Приложение:**

- объявление о проведении торгов.
- проект договора купли-продажи.
- проект договора о задатке.
- копия агентского договора.
- копия Протокола № 106268-МЭТС/1 об определении участников открытых торгов от 04.01.2023 г.
- копия Протокола № 106268-МЭТС/1 о результатах открытых торгов от 04.01.2023 г.,

12.01.2023 г.

