

Решение

**№ 062/01/18.1- 362/2019**

**23 июля 2019 года г. Рязань**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе: <...>—

при участии от конкурсного управляющего ЗАО ТЦ «Донагротехсервис» С.Н.Н.: С.А.А. (доверенность от 22.07.2019)

рассмотрев 23 июля 2019 года в открытом заседании комиссии с объявлением решения жалобу Р.Ф.В. на действия организатора торгов – конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «Технический центр «Донагротехсервис» С.Н.Н. по организации торгов № 2316-ОТПП по продаже имущества должника (сообщение от 01.07.2019 № 3913135 в едином федеральном реестре сведений о банкротстве),

установила:

Р.Ф.В. (далее – заявитель, Р.Ф.В.), обратившийся в антимонопольный орган с жалобой, полагает несоответствующими нормам Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) условия проведения конкурсным управляющим закрытого акционерного общества «Технический центр «Донагротехсервис» С.Н.Н. (далее – конкурсный управляющий, организатор торгов) торгов № 2316-ОТПП по продаже имущества должника (сообщение от 01.07.2019 № 3913135 в едином федеральном реестре сведений о банкротстве).

Заявитель указал, что торги по продаже имущества закрытого акционерного общества «Технический центр «Донагротехсервис» (далее – ЗАО «Донагротехсервис», должник) в форме публичного предложения проводятся с 00 часов 08.07.2019 по 23 час. 59 мин. 24.07.2019, и в указанный временной период размер задатка для участия в торгах составляет 4050000 руб. (10% от начальной цены продажи в размере 40500000 руб.) притом, что цена реализуемого имущества в пределах обозначенного периода ежедневно снижается. По мнению заявителя, размер задатка должен рассчитываться исходя из цены, действующей в соответствующий временной период действия публичного предложения, то есть уменьшаться пропорционально снижению начальной цены продажи имущества на каждом этапе действия публичного предложения. Требование организатора торгов уплачивать сумму задатка без учёта цены продажи имущества в определённый период действия публичного предложения, как полагает заявитель, возлагает на лиц, намеревающихся принять участие в торгах, дополнительные обременения в виде внесения существенно более высокой суммы задатка, что не соответствует нормам законодательства о несостоятельности (банкротстве) и отсекает предложения потенциальных участников.

Заявитель на рассмотрение дела в антимонопольный орган не явился, каких-либо ходатайств не заявил, в связи с чем дело рассмотрено в его отсутствие.

Представитель организатора торгов в письменных возражениях и устном выступлении на заседании комиссии пояснил, что задаток рассчитан, как того требует абзац 9 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве, в размере, не превышающем двадцать процентов начальной цены продажи предприятия; других ограничений к размеру задатка, в том числе о его исчислении от цены на каждом отдельном периоде действия публичного предложения, нормами Закона о банкротстве не предусмотрено; размер задатка определён залоговым кредитором, поэтому является обязательным для организатора торгов.

Кроме того, конкурсный управляющий ссылается на то, что задаток Р.Ф.В. до настоящего времени не внесён, он не имеет намерения участвовать в торгах.

**Исследовав представленные доказательства, заслушав доводы представителя организатора торгов, комиссия приходит к следующему.**

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 25 июня 2016 года по делу № А54-5749/2016 закрытое акционерное общество «Технический центр «Донагротехсервис» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, исполнение обязанностей конкурсного управляющего должника возложено судом на С.Н.Н.

После дважды несостоявшихся торгов по продаже имущества должника конкурсный управляющий приступил к реализации имущества посредством публичного предложения, о чём 01.07.2019 разместил информационное сообщение № 3913135 в едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Согласно упомянутому информационному сообщению предметом торгов выступили земельный участок площадью 11 415 кв. м (кадастровый номер <...> :29:0060033:70, вид разрешенного использования объекта недвижимости – земли населенных пунктов, адрес: г. Рязань, Михайловское ш., 63); здание площадью 577,4 кв. м (кадастровый номер <...> :29:0060033:296, назначение объекта недвижимости – нежилое здание, адрес: г. Рязань, Михайловское ш., 63); здание площадью 597,8 кв. м (кадастровый номер <...> :29:0060033:291, назначение объекта недвижимости – нежилое здание, адрес: г. Рязань, Михайловское ш., 63); здание площадью 1 046,2 кв. м (кадастровый номер <...> :29:0060033:301, назначение объекта недвижимости – нежилое здание, адрес: г. Рязань, Михайловское ш., 63).

По условиям публичного предложения начальная продажная цена имущества составляет 40500000 рублей; величина снижения начальной цены – пять процентов от начальной цены; минимальная цена продажи имущества – 20 процентов от начальной цены; срок, по истечении которого последовательно снижается цена – ежедневно; срок предоставления заявок на торгах в форме публичного предложения – с 00 часов 08.07.2019 по 23 час. 59 мин. 24.07.2019.

Условия признания участника победителем торгов в информационном сообщении изложены аналогично правилам абзацев 5 – 7 пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве: победителем торгов в форме публичного предложения признаётся участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников

торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Исходя из содержания сообщения о проведении публичного предложения, фактически конкурсный управляющий предусмотрел 17 периодов действия публичного предложения, соответствующих 17 календарным дням, отведённым на подачу заявок (с 08.07.2019 по 24.07.2019). Цена за имущество составила 08.07.2019 – 40500000 руб. (первый этап), 09.07.2019 – 38475000 руб. (второй этап), 10.07.2019 – 36450000 руб. (третий этап), 11.07.2019 – 34425000 руб. (четвёртый этап), 12.07.2019 – 32400000 руб. (пятый этап), 13.07.2019 – 30375000 руб. (шестой этап), 14.07.2019 – 28350000 руб. (седьмой этап), 15.07.2019 – 26325000 руб. (восьмой этап), 16.07.2019 – 24300000 руб. (девятый этап), 17.07.2019 – 22275000 руб. (десятый этап), 18.07.2019 – 20250000 руб. (одиннадцатый этап), 19.07.2019 – 18225000 руб. (двенадцатый этап), 20.07.2019 – 16200000 руб. (тринадцатый этап), 21.07.2019 – 14175000 руб. (четырнадцатый этап), 22.07.2019 – 12150000 руб. (пятнадцатый этап), 23.07.2019 – 10125000 руб. (шестнадцатый этап), 24.07.2019 – 8100000 руб. (семнадцатый этап): цена отсечения (то есть цена, ниже которой имущество не продаётся).

В сообщении о проведении публичного предложения установлено, что в целях участия в торгах претендент должен перечислить задаток в размере 10 процентов начальной цены продажи лота, то есть в размере 4050000 руб. безотносительно интервала (этапа) действия публичного предложения. Также самое подтвердил организатор торгов в письменных возражениях на жалобу заявителя и его представитель в процессе рассмотрения дела антимонопольным органом.

Между тем особенностью проведения торгов в форме публичного предложения является то, что снижение цены реализации на стадии публичного предложения производится в случае отсутствия спроса на имущество должника по текущей цене публичного предложения. Снижение цены происходит поэтапно (поэтапно) до тех пор, пока заинтересованное лицо не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку с указанием цены приобретения, равной цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающей ее (определение Верховного Суда Российской Федерации от 09.10.2017 по делу № А43-10976/2016).

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

Размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия (пункт 8 статьи 110 Закона о банкротстве).

Из указанных норм Закона о банкротстве следует, что для достижения соответствующих целей необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той цены, которая является начальной продажной на конкретном этапе публичного предложения и на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей. Расчет задатка исходя из начальной продажной цены аукциона или предшествующих этапов публичного предложения фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности торгов, поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену текущего этапа.

Указанный правовой подход изложен в определении Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.2016 по делу № А40-117109/2010 и применим в настоящем деле.

Однако вопреки приведённым положениям конкурсный управляющий при проведении рассматриваемых торгов установил единый размер задатка в 4050000 руб. безотносительно интервала (этапа) действия публичного предложения. Размер задатка в указанном размере превышает двадцать процентов начальной цены применительно к двенадцатому – семнадцатому этапам действия публичного предложения.

Таким образом, комиссия приходит к итоговому выводу о несоответствии действий организатора торгов абзацу 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве, создании потенциальным участникам торгов препятствий доступу к участию в них, в связи с чем организатору торгов подлежит выдана предписание об аннулировании торгов, поскольку иным способом устранить выявленное правонарушение невозможно.

Доводы конкурсного управляющего о том, что размер задатка им определён во исполнение условий проведения торгов, сформулированных залоговым кредитором, отклоняется, поскольку из названных условий проведения торгов от 10.08.2018 следует лишь то, что размер задатка при проведении торгов составляет 10 процентов от начальной цены, и это соответствует пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве. Вместе с тем из обозначенных условий продажи имущества должника не усматривается, что размер задатка должен определяться от начальной цены продажи имущества без учёта цены продажи в соответствующие интервалы действия публичного предложения.

Что касается мнения конкурсного управляющего о том, что Р. Ф.В. при подаче жалобы злоупотребляет правом ни на чём не основано. Поскольку заявитель оспаривает порядок проведения торгов (в части размера задатка), а не их результат, он, даже не будучи участником торгов, вправе обжаловать в антимонопольный орган действия конкурсного управляющего на основании пункта 2 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьёй 18.1 (частями 17, 20) и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

**решила:**

жалобу Р.Ф.В. на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ЗАО ТЦ «Донагротехсервис» С.Н.Н. по организации торгов № 2316-ОТПП по продаже имущества должника (сообщение от 01.07.2019 № 3913135 в едином федеральном реестре сведений о банкротстве) признать обоснованной.

Признать конкурсного управляющего ЗАО ТЦ «Донагротехсервис» С.Н.Н. нарушившим абзац 10 пункта 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Выдать организатору торгов – конкурсному управляющему ЗАО ТЦ «Донагротехсервис» С.Н.Н. обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно в течение десяти рабочих дней со дня получения решения и предписания по настоящему делу аннулировать торги по № 2316-ОТПП по продаже имущества закрытого акционерного общества «Технический центр «Донагротехсервис» (сообщение от 01.07.2019 № 3913135 в едином федеральном реестре сведений о банкротстве).

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

**ПРЕДПИСАНИЕ**

**№ 062/01/18.1- 362/2019**

**23 июля 2019 года г. Рязань**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе: <...>., —

при участии от конкурсного управляющего ЗАО ТЦ «Донагротехсервис» С.Н.Н.: С.А.А. (доверенность от 22.07.2019)

на основании своего решения от 23.07.2019 № 062/01/18.1-362/2019, принятого по жалобе Р.Ф.В. на действия организатора торгов – конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «Технический центр «Донагротехсервис» Сафронова Николая Николаевича по организации торгов № 2316-ОТПП по продаже имущества должника (сообщение от 01.07.2019 № 3913135 в едином федеральном реестре сведений о банкротстве),

предписывает:

конкурсному управляющему ЗАО ТЦ «Донагротехсервис» С.Н.Н. совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а

именно: в течение десяти рабочих дней со дня получения решения и предписания по настоящему делу аннулировать торги по № 2316-ОТПП по продаже имущества закрытого акционерного общества «Технический центр «Донагротехсервис» (сообщение от 01.07.2019 № 3913135 в едином федеральном реестре сведений о банкротстве).

Конкурсному управляющему ЗАО ТЦ «Донагротехсервис» С.Н.Н. **в срок до 25 августа 2019 года** представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области доказательство выполнения настоящего предписания.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

За невыполнение в установленный срок настоящего предписания в соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях должностные лица несут административную ответственность.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии

<...>