

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 027/10/18.1-1563/2023

Резолютивная часть решения оглашена 31 октября 2023 года.

В полном объеме решение изготовлено 02 ноября 2023 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, в составе:

председателя

КОМИССИИ:

ЧЛЕНОВ

КОМИССИИ:

В отсуствие:

- заявителя – З., извещенного надлежащим образом;

- организатора торгов – конкурсного управляющего Ж., извещенного надлежащим образом,

рассмотрев жалобу З. (вх. № 17091-ИП/23 от 27.10.2023), на действия конкурсного управляющего ООО - Ж. при проведении торгов по реализации имущества должника (сообщение <https://fedresurs.ru/> № 12287668) и материалы дела № 027/10/18.1-1563/2023,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба З. (далее – Заявитель) на действия ООО - Ж. при проведении торгов по реализации имущества должника (сообщение <https://fedresurs.ru/> № 12287668) и материалы дела № 027/10/18.1-1563/2023.

В соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольные органы рассматривают жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации 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.

Из системного толкования указанной нормы следует, что до окончания срока подачи заявок на участие в торгах жалобу вправе подать любое лицо. При этом после окончания срока подачи заявок на участие в торгах жалоба может быть подана только на порядок размещения информации о проведении торгов, а также на порядок подачи заявок на участие в торгах.

Заявитель подал жалобу в антимонопольное управление до окончания срока подачи заявок, на четвертом интервале снижения цены (период с 18.10.2023 по 25.10.2023), следовательно, его жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Кроме того, в указанный период Заявитель обращался к организатору торгов за разъяснениями в части размера задатка, что свидетельствует о его намерении принять участие в публичном предложении. Право выбора интервала (периода), в котором Заявитель желает принять участие, остается за ним самим.

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Начальная цена лота составляет 54 405 000, 00 рублей. Задаток Организатором торгов установлен в размере 10% от начальной цены

лота. На электронной площадке указана сумма задатка в фиксированном размере (5 440 500, 00 рублей) от начальной цены лота, а не от цены на каждом этапе публичного предложения.

При продаже имущества посредством публичного предложения размер задатка исчисляется исходя из цены, которая является начальной продажной ценой на конкретном этапе публичного предложения, а не из цены продажи на первом этапе.

Рассмотрев все представленные Заявителями, Организатором торгов, Оператором электронной площадки документы, а также выслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Хабаровского УФАС пришла к следующим выводам.

Согласно пункту 1 статьи 28 ФЗ «О банкротстве» сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ, <https://fedresurs.ru>).

Объявление о проведении Торгов в ЕФРСБ опубликовано 24.09.20223 (сообщение № 12287668).

Предметом торгов является продажа имущества ООО: административно-производственное здание с гаражом, трехэтажное, общая площадь 1 438 кв.м., Лит Б, адрес (нахождение) объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д. 204 лит. Б, кадастровый (условный) номер 27:23:0010624:1209, с земельным участком площадью 2 675,2 кв.м., кадастровый номер: 27:23:0010624:287; Здание склада общей площадью 440,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д. 204, лит. У, кадастровый номер 27:23:0000000:2631, с земельным участком площадью 2 609,51 кв.м., кадастровый номер 27:23:0010624:139.

Начальная цена 54 405 000, 00 руб.

Способ расчета задатка – 10% от начальной цены лота – 5 440 500, 00 рублей.

Величина последовательного снижения начальной цены предложения составляет 10% от начальной цены лота установленной на повторных торгах. Стоимость имущества снижается поэтапно

каждые семь дней на величину снижения. Первые 7 дней действует начальная цена.

Интервалы снижения цены:

1. Дата начала приема заявок 27.09.2023 00:00, дата окончания приема заявок 04.10.2023 00:00, величина снижения 0,00%, цена на интервале 54 405 000,00 рублей.

2. Дата начала приема заявок 04.10.2023 00:00, дата окончания приема заявок 11.10.2023 00:00, величина снижения 10,00%, цена на интервале 48 964 500,00 рублей.

3. Дата начала приема заявок 11.10.2023 00:00, дата окончания приема заявок 18.10.2023 00:00, величина снижения 20,00%, цена на интервале 43 524 000,00 рублей.

4. Дата начала приема заявок 18.10.2023 00:00, дата окончания приема заявок 25.10.2023 00:00, величина снижения 30,00%, цена на интервале 38 083 500,00 рублей.

5. Дата начала приема заявок 25.10.2023 00:00, дата окончания приема заявок 01.11.2023 00:00, величина снижения 40,00%, цена на интервале 32 643 000,00 рублей.

6. Дата начала приема заявок 01.11.2023 00:00, дата окончания приема заявок 08.11.2023 00:00, величина снижения 50,00%, цена на интервале 27 202 500,00 рублей.

7. Дата начала приема заявок 08.11.2023 00:00, дата окончания приема заявок 15.11.2023 00:00, величина снижения 60,00%, цена на интервале 21 762 000,00 рублей.

8. Дата начала приема заявок 15.11.2023 00:00, дата окончания приема заявок 22.11.2023 00:00, величина снижения 70,00%, цена на интервале 16 321 500,00 рублей.

В силу пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом

начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Федерального закона.

Положениями статьи 110 Закона о банкротстве установлены общие правила продажи предприятия должника во внешнем управлении, при этом пункты 3 - 19 данной статьи применяются и к продаже прав требования должника в конкурсном производстве (пункт 3 статьи 111, статья 112 и пункт 3 статьи 139 Закона).

Названными правилами закреплена обязанность организатора торгов указывать в публикуемом сообщении о продаже размер и срок внесения задатка (абзац 8 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве), что обусловлено необходимостью предоставления лицам, желающим принять участие в торгах, дополнительных гарантий такого участия.

Абзацем 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Сообщение № 12287668 о проведении торгов по реализации имущества ООО содержит информацию о размере задатка - 10% от начальной цены лота на торгах посредством публичного предложения.

Одновременно сообщение № 12287668 содержит информацию о фиксированном размере задатка – 5 440 500, 00 рублей.

В период четвертого интервала снижения цены заявитель обратился к организатору торгов за разъяснениями в части оплаты задатка с вопросом: «Сумма задатка 10 % от начальной цены соответствующего периода?». На что организатор торгов 19 октября 2023 года ответил: «От начальной цены лота, фиксированная, все условия на Альфалоте».

На торгах установлено восемь интервалов снижения цены.

Учитывая фиксированную сумму размера задатка (5 440 500, 00 рублей) десяти процентный размер задатка, изначально

установленный в сообщении о торгах, применим только для первого интервала снижения цены. На втором интервале размер задатка составит 11%, на третьем – 12,5%, на четвертом – 14,3%, на пятом – 16,6%, на шестом – 20%, на седьмом – 25%, на восьмом – 33%.

Таким образом, при наличии фиксированной суммы задатка, информация в сообщении № 12287668 о десяти процентном размере задатка достоверна только для первого интервала снижения цены и недостоверна для остальных семи интервалов.

Кроме того, на седьмом и восьмом интервале при фиксированной сумме задатка размер задатка превышает двадцати процентное ограничение, установленное абзацем 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве, что соответственно является нарушением данной нормы.

Статьи 110 и 139 Закона о банкротстве, регламентирующие порядок участия в торгах и определения их победителей, позволяют сделать вывод о том, что задаток должен рассчитываться исходя из цены продажи в конкретном периоде снижения, в котором претендент участвует, а также указывают на возможность оспаривания протоколов об определении участников и победителей торгов самостоятельно, без признания всей торговой процедуры недействительной.

Задаток не может быть более двадцать процентов от покупной цены, поэтому рассчитывается отдельно для каждого периода снижения первоначальной цены.

Абзац 5 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве предусматривает проведение торгов посредством публичного предложения исходя из того, что каждый этап снижения цены представляет собой отдельный аукцион, таким образом победителем становится участник, предложивший большую цену, но не меньше начальной цены конкретного этапа (а не цены на повторных торгах):

«право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, 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».

Часть 8 статьи 110 того же закона устанавливает, что задаток не может превышать 20% от начальной продажи предприятия. Но поскольку абзац 2 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве прямо предусматривает что при публичном предложении указанная начальная цена «последовательно снижается», то очевидно, что уплате подлежит задаток в размере, рассчитанном исходя из того ценового периода, в котором потенциальный покупатель пожелал участвовать.

В определении СК по экономическим спорам ВС РФ от 01.07.2016 (Определение 305-ЭС16-3457 от 01.07.2016 по делу А40-117109/2010), указано, что особенность публичного предложения как формы реализации имущества должника состоит в том, что снижение цены происходит пошагово (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

Помимо того что задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства (статьи 329 и 380 Гражданского кодекса Российской Федерации), его функция состоит еще и в том, что риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора (пункт 16 статьи 110 Закона о банкротстве) стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобретать имущество, выставленное на торги.

При этом законодательное ограничение размера задатка (не более 20% начальной цены продажи предприятия - абзац 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве) направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и ограничению конкуренции.

Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников

торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Следовательно, 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.

Данная позиция нашла свое отражение в Определении Верховного суда от 12.05.2017 № 305-ЭС17-4775; Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 02.02.2017 № Ф05-12943/2016 по делу № А41-15767/2013; Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 06.12.2021 № Ф04-752/2018 по делу № А45-24215/2016; Постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.11.2021 № Ф07-15645/2021 по делу № А13-6497/2021.

На основании изложенного Комиссия считает доводы жалобы обоснованными.

По смыслу положений Закона о банкротстве задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры - получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов – определение победителя на конкурсной основе.

Следовательно, нарушение установленного порядка организации и

проведения торгов не может не свидетельствовать об ограничении конкуренции, поскольку торги являются конкурентной формой определения наилучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота). В противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура выявления покупателя может противоречить ее сущности.

Кроме того, поскольку торги являются способом заключения договора по реализации товара, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка может сказаться на обеспечении конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов.

В случае проведения торгов в отсутствие конкурентной борьбы победитель таких торгов получает дополнительные преимущества на товарном рынке, на котором он осуществляет деятельность, поскольку увеличит количество своих основных производственных средств, при этом иные участники или потенциальные участники таких торгов будут неправомерно лишены возможности получения данного ресурса.

Установленный в статье 18.1 Закона о защите конкуренции особый порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров позволяет обеспечить защиту прав и законных интересов участников торгов (участников гражданского оборота).

Важно отметить, что торги представляют собой способ заключения договора, когда контрагент выбирается среди претендентов как предложивший лучшие условия и в силу этого выигравший торги. Следовательно, проведение торгов вне зависимости от правовых оснований, в соответствии с которыми они проводятся, неразрывно связано с конкуренцией, так как подразумевает состязательность хозяйствующих субъектов, направленную на обеспечение наиболее выгодных условий для организатора торгов.

Нарушение процедуры проведения торгов может оказывать влияние

на результаты торгов и приводить к ущемлению прав и законных интересов не только участников, подавших заявки на участие в торгах, но и потенциальных участников, которые могли бы принять в них участие.

При этом потенциальными участниками торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, может являться любой хозяйствующий субъект, заинтересованный в приобретении реализуемого на торгах имущества должника.

Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены).

Соответственно, публичное извещение о проведении торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, обеспечивает возможность подачи заявки на участие в торгах для любого физического и юридического лица. При этом в случае если хозяйствующий субъект в рамках оцениваемых антимонопольным органом торгов, проводимых в порядке процедуры банкротства, фактически не подал заявку на участие в них, указанное не свидетельствует о том, что он не может являться потенциальным участником данных торгов.

Необеспечение равных условий для участников при проведении конкурентных процедур, равно как и любое другое нарушение процедуры проведения торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, безусловно свидетельствует об ограничении (возможности ограничения) конкуренции.

Таким образом, выявленное нарушение установленного порядка организации и проведения торгов в рамках процедуры банкротства однозначно указывает на наступление или вероятность наступления негативных последствий для конкуренции, так как подобные нарушения влияют (могут влиять) на результаты торгов, могут привести к созданию преимущественных условий участия в торгах определенным лицам, затрагивают и ущемляют права участников на честную, справедливую конкурентную борьбу за право заключения сделки (договора) по результатам торгов.

Предоставленное участникам или потенциальным участникам торгов право обжалования действий их организаторов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающей ускоренный порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на

нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, направлено на обеспечение гарантий прав и законных интересов лиц, заинтересованных в обжалуемых торгах.

С учетом изложенного, рассмотрение жалоб на нарушение процедуры торгов по продаже имущества банкротов в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, безусловно связано с защитой публичного интереса, направленного на недопущение ограничения, устранения конкуренции, обеспечение конкуренции на торгах, проводимых в рамках процедуры банкротства.

Допущенные Конкурсным управляющим нарушения порядка отчуждения имущества должника затрагивают имущественные права и интересы кредиторов ООО и не соответствуют требованиям Закона о защите конкуренции.

По общему правилу законодательства о банкротстве имущество должника подлежит реализации на торгах, что обусловлено целью конкурсного производства – наиболее полно удовлетворить требования кредиторов, и достигается за счет привлечения неограниченного круга потенциальных покупателей и формирования справедливой цены имущества в ходе добросовестной конкуренции между указанными лицами.

Принцип обеспечения добросовестной конкуренции, в том числе при проведении торгов, то есть механизма определения победителей за право заключения определенных хозяйственных договоров, закреплен в статье 34 Конституции Российской Федерации и достигается за счет установления ограничений и правил проведения торгов, максимально обеспечивающих добросовестную конкуренцию при их проведении, в том числе, путем создания прозрачных условий торгов, в частности, качественного, полного и своевременного информирования о торгах и всех необходимых процедурах, с ними связанных, путем создания недискриминационного доступа к торгам всех желающих лиц, обладающих соответствующим правом, а также эффективных судебных и досудебных механизмов защиты прав участников торгов, чьи права и интересы нарушены.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу З. на действия конкурсного управляющего ООО - Ж. при проведении торгов по реализации имущества должника (сообщение <https://fedresurs.ru/> № 12287668) обоснованной.
2. Организатора торгов – конкурсного управляющего ООО - Ж. признать нарушившим абзаца 10 пункта 8, абзаца 8 пункта 10 статьи 110 ФЗ «О банкротстве».
3. Выдать Конкурсному управляющему ООО - Ж. обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.