РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-541/2022

**по результатам рассмотрения жалобы ООО «Дельта»
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

Дата принятия решения: 14.10.2022 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– ООО «Дельта»: <...>;

– Конкурсный управляющий <...>: <...>;

– АО «Сбербанк-АСТ»: уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу ООО «Дельта» от 04.10.2022 № Ф-050/22 (вх. № 167213-ЭП/22 от 05.10.2022) на действия (бездействие) организатора торгов – конкурсного управляющего
<...> при организации и проведении торгов по продаже посредством публичного предложения имущества должника АО «Дека» (сообщение № 9683090)
в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ
«О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «Дельта» (далее – Заявитель) от 04.10.2022 № Ф-050/22 (вх. № 167213-ЭП/22 от 05.10.2022)
на действия (бездействие) организатора торгов – конкурсного управляющего
<...> (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов по продаже посредством публичного предложения имущества

должника АО «Дека» (сообщение № 9683090) (далее – Торги, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов нарушены положения законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителей Заявителя и Организатора торгов, Комиссия ФАС России установила следующее.

23.09.2022 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве
(далее – ЕФРСБ) Организатором торгов размещено сообщение о проведении Торгов, согласно которому Торги проводятся на сайте АО «Сбербанк-АСТ», расположенном по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.sberbank-ast.ru (далее – сайт Оператора), дата начала приема (подачи)
заявок на участие в Торгах – 26.09.2022, дата окончания приема (подачи) заявок – 24.12.2022.

Торги проводятся в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), Регламентом торговой секции «Продажа имущества (предприятия) банкротов» Универсальной торговой платформы АО «Сбербанк-АСТ» (далее – Регламент).

1. Согласно доводу Жалобы проект договора купли-продажи имущества содержит положения, противоречащие законодательству Российской Федерации,
в том числе статье 110 Закона о банкротстве, а именно в договор включены положения об уплате штрафных санкций (неустойки) в случае отказа победителя
от исполнения обязательств по договору.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке
и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Абзацем 2 пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней с даты получения указанного предложения внешнего управляющего внесенный задаток ему не возвращается и внешний управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи предприятия участнику торгов,

которым предложена наиболее высокая цена предприятия
по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов,
за исключением победителя торгов.

Согласно пункту 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

В соответствии с пунктом 5 статьи 453 ГК РФ, если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной
из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

Исходя из содержания пункта 6.2 проекта договора купли-продажи, подлежащему заключению по итогам реализации имущества должника АО «Дека», стороны договорились, что нарушение покупателем любого из условий договора признается существенным, покупатель может быть признан утратившим интерес
к исполнению настоящего договора (отказ покупателя от исполнения обязательств по договору). В этом случае продавец вправе требовать от покупателя исполнения заключенного договора со штрафными санкциями за нарушение сроков оплаты (рассчитываемыми исходя из двойного размера ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации по просроченным обязательствам) или отказаться
от исполнения своих обязательств по настоящему договору без обращения в суд, уведомив покупателя о расторжении настоящего договора.

Таким образом, задаток, удерживаемый Организатором торгов в случае отказа/уклонения победителя от заключения договора, является способом обеспечения заключения договора, а штрафные санкции (неустойка) – возмещения убытков при неисполнении (ненадлежащем исполнении) договора. Удержание задатка за неисполнение обязательств по договору положениями Закона
о банкротстве не предусмотрено.

При этом Комиссия ФАС России обращает внимание, что включение в договор положения об уплате неустойки за нарушение условий такого договора
не запрещено.

Учитывая изложенное, указанный довод Жалобы не находит своего подтверждения.

2. Согласно доводу Жалобы Организатором торгов не исполнено предписание от 28.09.2022 по делу № 04/10/18.1-500/2022.

28.09.2022 ФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на неправомерные действия Организатора торгов, выразившиеся в неполном ознакомлении Заявителя
с реализуемым имуществом должника АО «Дека». ФАС России принято решение
от 28.09.2022 по делу № 04/10/18.1-500/2022.

Решением Комиссии ФАС России от 28.09.2022 № 04/10/18.1-500/2022 (исх. от 03.10.2022 № 04/91004/22) Организатор торгов признан нарушившим
абзац 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве, поскольку Заявитель не был ознакомлен со всем имуществом, реализуемом на повторном аукционе по продаже имущества должника АО «Дека» (сообщение № 9391294) (далее – Аукцион).

Кроме того, Комиссией ФАС России выдано обязательное для исполнения предписание от 28.09.2022 № 04/10/18.1-500/2022 (исх. от 03.10.2022 № 04/91006/22) (далее – Предписание), в соответствии с которым Организатору торгов в срок
до 10.10.2022 необходимо:

– отменить протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона;

– назначить новые дату и время окончания подачи (приема) заявок на участие в Аукционе;

– назначить новые дату и время проведения Аукциона;

– обеспечить ООО «Дельта» и иным заинтересованным лицам возможность полного ознакомления с имуществом должника АО «Дека»;

– разместить соответствующую информацию на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве, на официальном сайте электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ», расположенном по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.sberbank-ast.ru, и иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении Аукциона.

В соответствии с Предписанием срок его исполнения – 10.10.2022, сведения
об исполнении Предписания Организатору торгов необходимо

представить
в ФАС России не позднее 16.10.2022.

Согласно данным, размещенным на сайте ЕФРСБ, по состоянию на 14.10.2022 Предписание Организатором торгов не исполнено: не отменены протоколы Аукциона, не назначены новые даты и время окончания подачи заявок и проведения Аукциона, из-за чего участники не получили возможность ознакомления
с имуществом в рамках процедуры аукциона.

Согласно пункту 4 статьи 139 Закона о банкротстве в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

В тоже время Организатором торгов проводится следующий этап реализации имущества – торги посредством публичного предложения (Торги), что является неправомерным, поскольку предыдущая процедура торгов (Аукцион) не была завершена (Предписание не исполнено).

Таким образом, проведение Торгов при наличии Предписания нарушает положения пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

Учитывая изложенное, указанный довод Жалобы обоснован.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона
о защите конкуренции Комиссия ФАС России

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ООО «Дельта» от 04.10.2022 № Ф-050/22 (вх. № 167213-ЭП/22 от 05.10.2022) на действия (бездействие) организатора
торгов – конкурсного управляющего <...> при организации и проведении торгов по продаже посредством публичного предложения имущества должника
АО «Дека» (сообщение № 9683090) обоснованной в части неисполнения предписания ФАС России от 28.09.2022 № 04/10/18.1-500/2022 (исх. от 03.10.2022

№ 04/91006/22).

2. Выдать конкурсному управляющему <...>, АО «Сбербанк-АСТ» обязательное для исполнения предписание.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.