

РЕШЕНИЕ

по делу 016/10/18.1-1556/2020

Исх.№АЯ-04/11740 от 01.09.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

рассмотрев жалобу заявителя <...> (вх. №11532/ж от 19.08.2020г.) на действия организатора торгов - <...> при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «АДАРА», сообщение о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> № 5166931 по лоту №40 на предмет: Трехкомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 145,7 кв.м., этаж: 1 Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Абубекира Терегулова, д.6, кв. 2. Кадастровый номер <...> :50:160403:2619, в присутствии:

- заявителя <...> – лично (действующая на основании доверенности от 17.08.2020 г. в интересах <...> ,

- представителя организатора торгов – <...> (доверенность от 31.12.2019 г.),

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении торгов №5166931 опубликовано на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru/> 02.07.2020 г.

Вид торгов: Публичное предложение.

Наименование лота: Трехкомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 145,7 кв.м., этаж: 1 Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Абубекира Терегулова, д.6, кв. 2. Кадастровый номер <...> :50:160403:2619.

Начальная цена лота: 7 822 800,00 руб.

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проводятся с нарушением норм действующего законодательства.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Комиссией установлено, что торги по реализации имущества ООО "Адара" проводятся в соответствии с Законом о банкротстве.

Изучив доводы сторон, а также представленные сторонами документы и материалы, Комиссия установила следующее.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 06 июня 2018 года по делу №А65-41014/2017 ООО "Адара" признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим назначена – <...>.

Относительно довода заявителя о том, что конкурсный управляющий неправоммерно отклонил заявку участника торгов, предложившего наибольшее ценовое предложение ввиду не поступления задатка на участие в торгах на день составления протокола.

Согласно пункту 12 статьи 110 Закона о банкротстве решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено **на дату** составления протокола об определении участников торгов.

Вместе с тем как установлено Комиссией, задаток Заявителя поступил на счет Организатора торгов 17.08.2020, то есть на дату составления им протокола. При этом, в представленной

Организатором торгов выписке по счету, на который должны были поступить задатки, указано, что задаток поступил в целях участия в торгах по продаже имущества ООО " АДАРА" за лот # 40, квартира, кад. 16:50:160403:2619 г.Казань, Аб. Трегулова, д.6, кв.2. В связи с чем в материалах дела имеются доказательства факта поступления денежных средств на счет Организатора торгов **на дату** составления протокола.

В свою очередь, как усматривается из содержания протокола, Организатор торгов отказал Заявителю в участии в конкурентной процедуре ввиду того, что денежные средства не поступили **на дату** составления протокола об определении участников торгов.

В представленных в материалы дела возражениях Организатор торгов также настаивает на правомерности своих действий по отказу в признании заявки Заявителя участником торгов ввиду непоступления задатка именно на время **составления протокола об определении участников торгов.**

Комиссия Управления не может согласиться с названным правовым подходом, поскольку не учитывает правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в определении от 01.07.2016 № 306-ЭС16-3230 по делу № А57-494/2014 (далее - ВС РФ).

В соответствии с нормами главы VII Закона о банкротстве основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является получение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, что достигается, в первую очередь, через процедуру торгов, направленную на реализацию принадлежащего должнику имущества по наиболее высокой цене в пределах разумного временного периода.

Нормы, регламентирующие данную процедуру, должны толковаться таким образом, чтобы обеспечивать цели законодательного регулирования (абзац 3 пункта 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах"), то есть способствовать наиболее полному и соразмерному удовлетворению требований кредиторов должника.

В пункте 8 статьи 110 Закона о банкротстве закреплена обязанность организатора торгов указывать в публикуемом сообщении о продаже срок внесения задатка, что обусловлено необходимостью предоставления лицам, желающим принять участие в торгах,

дополнительных гарантий такого участия.

В частности, поскольку торги являются конкурентной формой определения наиболее 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 дату составления протокола об определении участников торгов.

Следовательно, исполняя возложенную на него обязанность, организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, чтобы между этой датой и датой составления протокола об определении участников торгов существовал (вызванный объективными факторами) разумный временной разрыв, способствующий получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

Согласно информации о публичном предложении №0017758 с электронной площадки Alfalot.ru были установлены следующие этапы приема заявок:

Дата начала интервала	Дата начала приема заявок на интервале	Дата окончания приема заявок на интервале	Дата окончания интервала	Снижение от предыдущей цены, рубли	Задаток на интервале, руб.	Цена на интервале, руб.
06.07.2020 10:00	06.07.2020 10:00	13.07.2020 09:00	13.07.2020 10:00	0,00	782 280,00	7 822 800,00
13.07.2020 10:00	13.07.2020 10:00	20.07.2020 09:00	20.07.2020 10:00	391140,00	743 166,00	7 431 660,00
20.07.2020 10:00	20.07.2020 10:00	27.07.2020 09:00	27.07.2020 10:00	391140,00	704 052,00	7 040 520,00
27.07.2020 10:00	27.07.2020 10:00	03.08.2020 09:00	03.08.2020 10:00	391140,00	664 938,00	6 649 380,00
03.08.2020 10:00	03.08.2020 10:00	10.08.2020 09:00	10.08.2020 10:00	391140,00	625 824,00	6 258 240,00
10.08.2020 10:00	10.08.2020 10:00	17.08.2020 09:00	17.08.2020 10:00	391140,00	586 710,00	5 867 100,00
17.08.2020 10:00	17.08.2020 10:00	24.08.2020 09:00	24.08.2020 10:00	391140,00	547 596,00	5 475 960,00

24.08.2020 10:00	24.08.2020 10:00	31.08.2020 09:00	31.08.2020 10:00	391140,00	508 482,00	5 084 820,00
31.08.2020 10:00	31.08.2020 10:00	07.09.2020 09:00	07.09.2020 10:00	391140,00	469 368,00	4 693 680,00
07.09.2020 10:00	07.09.2020 10:00	14.09.2020 09:00	14.09.2020 10:00	391140,00	430 254,00	4 302 540,00
14.09.2020 10:00	14.09.2020 10:00	21.09.2020 09:00	21.09.2020 10:00	391140,00	391 140,00	3 911 400,00
21.09.2020 10:00	21.09.2020 10:00	28.09.2020 09:00	28.09.2020 10:00	391140,00	352 026,00	3 520 260,00
28.09.2020 10:00	28.09.2020 10:00	05.10.2020 09:00	05.10.2020 10:00	391140,00	312 912,00	3 129 120,00
05.10.2020 10:00	05.10.2020 10:00	12.10.2020 09:00	12.10.2020 10:00	391140,00	273 798,00	2 737 980,00
12.10.2020 10:00	12.10.2020 10:00	19.10.2020 09:00	19.10.2020 10:00	391140,00	234 684,00	2 346 840,00
19.10.2020 10:00	19.10.2020 10:00	26.10.2020 09:00	26.10.2020 10:00	391140,00	195 570,00	1 955 700,00
26.10.2020 10:00	26.10.2020 10:00	02.11.2020 09:00	02.11.2020 10:00	391140,00	156 456,00	1 564 560,00
02.11.2020 10:00	02.11.2020 10:00	09.11.2020 09:00	09.11.2020 10:00	391140,00	117 342,00	1 173 420,00
09.11.2020 10:00	09.11.2020 10:00	16.11.2020 09:00	16.11.2020 10:00	391140,00	78 228,00	782 280,00
16.11.2020 10:00	16.11.2020 10:00	23.11.2020 09:00	23.11.2020 10:00	391140,00	39 114,00	391 140,00
23.11.2020 10:00	23.11.2020 10:00	30.11.2020 10:00	30.11.2020 10:00	391139,00	0,10	1,00

Заявитель подал заявку на следующем этапе:

Дата начала интервала	Дата начала приема заявок на интервале	Дата окончания приема заявок на интервале	Дата окончания интервала	Снижение от предыдущей цены, рубли	Задаток на интервале, руб.	Цена на интервале, руб.
10.08.2020 10:00	10.08.2020 10:00	17.08.2020 09:00	17.08.2020 10:00	391140,00	586 710,00	5 867 100,00

В извещении о проведении торгов организатором торгов указано, что «Задаток в размере 10% от начальной цены продажи лота на соответствующем периоде должен поступить на счет Должника: Р/с 40701810262000000228 в «ОТДЕЛЕНИЕ БАНК ТАТАРСТАН» №8610 ПАО СБЕРБАНК БИК 049205603, Корр. Счёт 30101810600000000603, назначение платежа – «Задаток для участия в торгах №__ по продаже

имущества ООО «АДАРА» за лот № ___» **на дату** составления протокола об определении участников торгов».

Согласно протоколу об определении участников торгов по лоту №40 от 17.08.2020 года на участие в торгах было подано 5 заявок, 1 из которых была отклонена по следующему основанию:

«Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов».

Нарушение по смыслу названной нормы может являться основанием для отказа претенденту в допуске к участию в торгах только в случае непоступления задатка на специальный счет **на дату** составления протокола об определении участников торгов (абзац 5 пункта 12 статьи 110 Закона).

В соответствии со статьей 2 Федерального закона N 107-ФЗ «Об исчислении времени» календарная дата - порядковый номер календарного дня, порядковый номер или наименование календарного месяца и порядковый номер календарного года. При этом календарный день - период времени продолжительностью двадцать четыре часа. Календарный день имеет порядковый номер в календарном месяце.

В то же время факт поступления задатка на счет должника **на дату составления протокола** (17.08.2020г.) установлено, и никем из участвующих в деле лиц не отрицался. Кроме того, потенциальный участник торгов – <...> совершил оплату задатка платежным поручением от 14.08.2020 г. по лоту № 40 в размере 586 710 рублей по реквизитам, указанным в сообщении о проведении торгов. Таким образом, <...> действовал добросовестно и разумно, осуществляя оплату задатка за несколько дней до окончания периода приема заявок.

Комиссия отмечает, что 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 формальным основаниям не соответствует ни целям реализации имущества должника, ни целям конкурсного производства, в связи с чем торги подлежат признанию недействительными.

Комиссия Управления отмечает, что факт определения Организатором торгов участников конкурентной процедуры в день окончания подачи заявок (17.08.2020) свидетельствует о том, что организатор принял на себя все риски такого решения.

Следовательно, исполняя возложенную на него обязанность, организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, чтобы между этой датой и датой составления протокола об определении участников торгов существовал (вызванный объективными факторами) разумный временной разрыв, способствующий получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

Согласно пункту 5.1 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве» (далее - Приказ от 23.07.2015 № 495) определение участников торгов осуществляется организатором торгов в соответствии с положениями статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве). 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.

В настоящем же деле Организатор торгов установил срок окончания подачи заявок 17.08.2020 в 10:00. Протокол подписан Организатором торгов 17.08.2020 10:15. Организатор торгов располагал достаточным временем, чтобы принять решение о составлении протокола в иную дату с целью обеспечения прав и законных интересов участников торгов, чьи денежные средства могли быть еще не зачислены кредитной организацией на необходимый расчетный счет. Таким

образом, срок менее одного дня нельзя признать разумным, поскольку он не позволяет однозначно обеспечить поступление задатка от всех лиц, изъявивших желание принять участие в торгах.

Комиссия считает, что, действуя разумно, Организатор торгов обязан установить разумный срок между сроком подачи заявок и составлением протокола определения количества участников торгов.

Комиссия отмечает, что в сообщении о проведении торгов не были указаны дата и время составления протокола определения количества участников торгов, следовательно, потенциальный участник торгов не мог знать в какое именно время будет составлен протокол и не мог определить крайнюю дату для внесения задатка (с учетом банковских дней), для того чтобы заявка участника была признана организатором торгов соответствующей требованиям, установленным в сообщении о проведении торгов.

Кроме того, Комиссия установила, что согласно протоколу №17758-40 о результатах проведения открытых торгов по лоту № 40 лучшее ценовое предложение (6 265 000 руб. 00 коп) среди допущенных до участия в торгах участников было предложено <...>, действующим на основании доверенности и агентского договора от имени <...>.

Вместе с тем, было установлено, что отклоненная заявка заявителя содержала лучшее ценовое предложение – 6 358 240, 00 рублей.

На основании изложенного, Комиссия Управления решила признать жалобу Заявителя обоснованной, а в действиях Организатора торгов нарушение пункта 12 статьи 110 Закона о банкротстве, что выразилось в неправомерном отказе Заявителю в участии в Торгах.

Вместе с тем, учитывая, что по результатам рассматриваемых торгов был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 17758/40 от 18.08.2020 года между ООО «Адара», в лице конкурсного управляющего <...> и гражданином <...>, предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

Вместе с тем, согласно части 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка может быть недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка

оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, Татарстанское УФАС России рекомендует заявителю обратиться в суд с исковым заявлением.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу заявителя <...> (вх. №11532/ж от 19.08.2020г.) на действия организатора торгов - <...> при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «АДАРА», сообщение о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> № 5166931 по лоту №40 на предмет: Трехкомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 145,7 кв.м., этаж: 1 Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Абубекира Терегулова, д.6, кв. 2. Кадастровый номер <...> :50:160403:2619 обоснованной.

2. Признать организатора торгов - <...> нарушившим требования пункта 12 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

3. Учитывая, что 18.08.2020г. с победителем торгов заключен договор купли-продажи, предписание об устранении нарушений действующего законодательства не выдавать.

4. Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>