

## РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-2389/2023

23 ноября 2023 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>  
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель, вх. № 21381-ЭП/23 от 14.11.2023 г.) на действия конкурсного управляющего <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО СК «Твой дом» (номер сообщения в ЕФРСБ 12258332, Лот № 1),

в отсутствие <...> (его представителя), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

в присутствии конкурсного управляющего <...>.

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (далее – Заявитель, вх. № 21381-ЭП/23 от 14.11.2023 г.) на действия конкурсного управляющего <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО СК «Твой дом» (номер сообщения в ЕФРСБ 12258332, Лот № 1).

### **Заявитель сообщает следующее.**

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 13.11.2019 г. (резолютивная часть объявлена 06.11.2019 г.) по делу № А45-35286/2019 ООО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ТВОЙ ДОМ» (ОГРН 1125476130702, ИНН 5410049224, адрес: 630078, ОБЛАСТЬ НОВОСИБИРСКАЯ, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛИЦА ВАТУТИНА ДОМ 19 КВАРТИРА 48) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Конкурсным управляющим утвержден <...> адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 630008, обл. Новосибирская, г Новосибирск, а/я, 5) - член Ассоциации саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Эгида» (ИНН 5836141204, ОГРН 1105800001526, адрес СРО АУ: 170100, обл. Тверская, г. Тверь, б-р Радищева, д.11, оф. 17).

«15» сентября 2023 года организатором торгов - конкурсным управляющим ООО СК «ТВОЙ ДОМ» <...> опубликовано объявление (сообщение ЕФРСБ № 12258332) о проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника – ООО СК «ТВОЙ ДОМ» в форме публичного предложения:

Лот № 1: Дебиторская задолженность ООО «Алекс» (ИНН 5404472375, ОГРН 1125476182260) в размере 37 496 416,83 рублей.

Начальная цена: 33 746 775,15 руб.

Размер задатка для участия в торгах составляет 10 % от начальной цены лота, установленной для первого периода публичного предложения. Задаток вносится до конца последнего дня срока соответствующего интервала, на котором проходят торги посредством публичного предложения на счет Должника.

Место проведения торгов: Уральская Электронная Торговая Площадка (<...>).

Шаг снижения - 10 % от начальной цены дебиторской задолженности на торгах посредством

публичного предложения. Период последовательного снижения цены - каждые 7 (семь) календарных дней до достижения цены в размере 1 % начальной цены реализации на повторных торгах. Минимальная цена продажи («цена отсечения») - 1 % от начальной цены продажи.

Дата и время начала подачи заявок: 18.09.2023 09:00 (Екатеринбургское время МСК +2).

Дата и время окончания подачи заявок: 01.12.2023 15:00 (Екатеринбургское время МСК +2).

Согласно извещению о проведении торгов №0031046 от 15.09.2023г. на сайте Информация о лоте: Уральская Электронная Торговая Площадка «УЭТП» (<...>) представлены следующие интервалы снижения цены:

Дата начала интервала	Дата начала приема заявок на интервале	Дата окончания приема заявок на интервале	Дата окончания интервала	Снижение в процентах от начальной цены, проценты	Задаток на интервале, руб.	Цена на интервале, руб.	Комментарий
18.09.2023 09:00	18.09.2023 09:00	22.09.2023 15:00	25.09.2023 00:00	0,00	3 374 677,52	33 746 775,15	
25.09.2023 00:00	25.09.2023 09:00	29.09.2023 15:00	02.10.2023 00:00	10,00	3 374 677,52	30 372 097,63	
02.10.2023 00:00	02.10.2023 09:00	06.10.2023 15:00	09.10.2023 00:00	20,00	3 374 677,52	26 997 420,12	
09.10.2023 00:00	09.10.2023 09:00	13.10.2023 15:00	16.10.2023 00:00	30,00	3 374 677,52	23 622 742,60	
16.10.2023 00:00	16.10.2023 09:00	20.10.2023 15:00	23.10.2023 00:00	40,00	3 374 677,52	20 248 065,09	
23.10.2023 00:00	23.10.2023 09:00	27.10.2023 15:00	30.10.2023 00:00	50,00	3 374 677,52	16 873 387,57	
30.10.2023 09:00 03.11.2023 15:00 06.11.2023 00:00	30.10.2023 09:00	03.11.2023 15:00	06.11.2023	60,00	3 374 677,52	13 498 710,06	
06.11.2023 00:00	07.11.2023 09:00	10.11.2023 15:00	13.11.2023 00:00	70,00	3 374 677,52	10 124 032,54	
13.11.2023	13.11.2023	17.11.2023	20.11.2023	80,00	3 374	6 749	

00:00	09:00	15:00	00:00		677,52	355,03	
20.11.2023	20.11.2023 09:00	24.11.2023 15:00	27.11.2023	90,00	3 374 677,51	3 374 677,51	
00:00			00:00				
27.11.2023	27.11.2023 09:00	01.12.2023 15:00	01.12.2023 15:00	99,00	337 467,75	337 467,75	
00:00							

При проведении торгов конкурсным управляющим ООО СК «ТВОЙ ДОМ» <...> нарушены нормы действующего законодательства, что привело к снижению привлекательности продаваемого лота и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах, в том числе <...>.

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о продаже предприятия должны содержаться: начальную цену продажи, а также размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о несостоятельности Организатор торгов опубликовал сообщение о проведении торгов по продаже имущества должника.

Согласно сообщению о проведении торгов размер задатка для участия в торгах составляет 10 % от начальной цены лота, установленной для первого периода публичного предложения.

Согласно пункту 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закона о банкротстве) размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

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 закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

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.

Указанная позиция подтверждается Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457 по делу № А40-117109/2010.

В данном случае, размер задатка, установленного на этапах превышает 20%, так, например, на последнем и предпоследнем этапах размер задатка составляет 100%, что является злоупотреблением со стороны Организатора торгов и нарушает требования действующего законодательства, а именно: абзаца 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве.

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите

конкуренции» действия (бездействия) организатора торгов имущества должника 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.

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной, и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка) принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ч. 3.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Заявитель просит:

1. Признать в действиях организатора торгов – конкурсного управляющего ООО СК «ТВОЙ ДОМ» <...>. при продаже имущества должника нарушение абзаца 10 пункта 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
2. Приостановить торги по продаже имущества ООО СК «ТВОЙ ДОМ» до момента принятия решения по настоящей жалобе;
3. Выдать конкурсному управляющему ООО СК «ТВОЙ ДОМ» <...> обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

#### **Конкурсный управляющий <...> предоставил следующие возражения на доводы жалобы.**

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 13.11.2019 г. (резольтивная часть объявлена 06.11.2019 г.) по делу № А45-35286/2019 ООО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ТВОЙ ДОМ" (ОГРН 1125476130702, ИНН 5410049224, адрес: 630078, ОБЛАСТЬ НОВОСИБИРСКАЯ, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛИЦА ВАТУТИНА ДОМ 19 КВАРТИРА 48) (далее – Должник) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим Должника утвержден <...> – член ААУ "СЦЭАУ" (ОГРН 1035402470036, ИНН 5406245522, адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Писарева, д. 4). С 02.10.2023 г. арбитражный управляющий <...> является членом Ассоциации саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Эгида" (ИНН 5836141204, ОГРН 1105800001526, адрес СРО АУ: 170100, обл. Тверская, г. Тверь, б-р Радищева, д.11, оф. 17).

На основании утвержденного судом положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества Должника конкурсным управляющим 15.09.2023 были объявлены торги в форме публичного предложения по Лоту № 1: Дебиторская задолженность ООО «Алекс» (ИНН 5404472375, ОГРН 1125476182260) в размере 37 496 416,83 рублей. Место проведения торгов: Уральская Электронная Торговая Площадка <...>

Дата и время начала подачи заявок: 18.09.2023 09:00 (Екатеринбургское время МСК +2)

Дата и время окончания подачи заявок: 01.12.2023 15:00 (Екатеринбургское время МСК +2)

Извещение о проведении торгов № 0031046 опубликовано 15.09.2023 года на Уральской электронной торговой площадке, на сайте ЕФРСБ 15.09.2023, объявление № 54030674779 о проведении торгов опубликовано в официальном издании, определенном Распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 г. № 1049-р (газета «Коммерсантъ») №167(7612) от 09.09.2023.

До настоящего времени заявок на участие в торгах не подавалось.

Относительно обстоятельств, изложенных в жалобе Заявителя, поясняю следующее.

Согласно п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве, размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

На торгах посредством публичного предложения начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах (п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве).

Начальная цена продажи на повторных торгах составляла 33 746 775,15 руб. (сообщение ЕФРСБ № 10362724).

Следовательно, с учетом требований п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве, размер задатка не может быть выше 6 749 355,03 руб., что составляет 20 % от начальной цены продажи на торгах посредством публичного предложения.

Так как ни в ст. 110 ни в п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве не содержится специальных условий о размере задатка при продаже имущества посредством публичного предложения, поэтому установление суммы задатка, не превышающей 20% начальной цены имущества, установленной для первого периода публичного предложения, не противоречит законодательству, если сумма задатка не будет превышать начальную цену лота на конкретном этапе публичного предложения. Как видно из графика снижения цены, размещенного на ЭТП, ни на одном из интервалов сумма задатка не превышает сумму 6 749 355,03 руб. и не превышает начальную цену лота.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 17.04.2023 по делу № А45-35286/2019 было утверждено Положение о порядке продажи задолженности ООО «Алекс» на торгах посредством публичного предложения на следующих условиях: «Имущество реализуется в порядке, предусмотренном ПОЛОЖЕНИЕМ О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА ООО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ТВОЙ ДОМ», утвержденном определением Арбитражного суда Новосибирской области 02.11.2022 г. по делу № А45-5286/2019, на торгах посредством публичного предложения начальная продажная цена Имущества устанавливается в размере, указанном в сообщении о продаже дебиторской задолженности на повторных торгах и снижается на 10% от начальной продажной цены дебиторской задолженности на торгах посредством публичного предложения каждые 7 (семь) календарных дней до достижения цены в размере 1% начальной цены реализации на повторных торгах. Минимальная цена продажи («цена отсечения») – 1 % от начальной цены продажи. При возникновении обстоятельств, которые не предусмотрены и не урегулированы настоящим положением, конкурсный управляющий действует по своему усмотрению, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации».

Согласно определению суда от 17.04.2023, судом установлено, что условия положения соответствуют требованиям Закона о банкротстве. Кредиторами в деле о банкротстве ООО СК «Твой дом» положение не оспаривалось.

Таким образом, конкурсный управляющий при организации и проведении торгов действовал в рамках Закона о банкротстве и в соответствии с утвержденным судом порядком продажи имущества должника.

На основании изложенного, считаю жалобу Заявителя необоснованной.

**Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.**

Согласно объявлению о проведении торгов от 15.09.2023 № 12258332, размещенному в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ), Организатор торгов – конкурсный управляющий ООО СК «Твой дом» (далее по тексту - Должник) <...>, член

Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036, адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Писарева, д. 4), сообщает о проведении торгов посредством публичного предложения в электронной форме с открытой формой подачи представления цены (Шаг снижения – 10 % от начальной продажной цены дебиторской задолженности на торгах посредством публичного предложения. Период последовательного снижения цены - каждые 7 (семь) календарных дней до достижения цены в размере 1% начальной цены реализации на повторных торгах. Минимальная цена продажи («цена отсечения») – 1 % от начальной цены продажи) по продаже имущества, принадлежащего Должнику, а именно:

Лот № 1 – Дебиторская задолженность ООО «Алекс» (ИНН 5404472375, ОГРН 1125476182260) в размере 37 496 416,83 рублей.

Начальная цена в рублях по лоту № 1: 33 746 775 рублей 15 копеек.

Дата и время начала подачи заявок 18 сентября 2023 в 09:00 (Екатеринбургское время МСК +2). Дата и время окончания подачи заявок 01 декабря 2023 в 15:00 (Екатеринбургское время МСК +2).

Шаг снижения – 10 % от начальной продажной цены дебиторской задолженности на торгах посредством публичного предложения.

Шаг снижения - 10 % от начальной цены дебиторской задолженности на торгах посредством публичного предложения.

Согласно извещению о проведении торгов №0031046 от 15.09.2023г. на сайте Информация о лоте: Уральская Электронная Торговая Площадка «УЭТП» (efri.ru) представлены следующие интервалы снижения цены:

Дата начала интервала	Дата начала приема заявок на интервале	Дата окончания приема заявок на интервале	Дата окончания интервала	Снижение в процентах от начальной цены, проценты	Задаток на интервале, руб.	Цена на интервале, руб.	Комментарий
18.09.2023 09:00	18.09.2023 09:00	22.09.2023 15:00	25.09.2023 00:00	0,00	3 374 677,52	33 746 775,15	
25.09.2023 00:00	25.09.2023 09:00	29.09.2023 15:00	02.10.2023 00:00	10,00	3 374 677,52	30 372 097,63	
02.10.2023 00:00	02.10.2023 09:00	06.10.2023 15:00	09.10.2023 00:00	20,00	3 374 677,52	26 997 420,12	
09.10.2023 00:00	09.10.2023 09:00	13.10.2023 15:00	16.10.2023 00:00	30,00	3 374 677,52	23 622 742,60	
16.10.2023 00:00	16.10.2023 09:00	20.10.2023 15:00	23.10.2023 00:00	40,00	3 374 677,52	20 248 065,09	
23.10.2023 00:00	23.10.2023 09:00	27.10.2023 15:00	30.10.2023 00:00	50,00	3 374 677,52	16 873 387,57	
30.10.2023 09:00 03.11.2023 15:00 15:00	30.10.2023 09:00	03.11.2023 15:00	06.11.2023	60,00	3 374 677,52	13 498 710,06	

06.11.2023 60,00 3 3 7 4 677,52 1 3 498 710,06 00:00							
06.11.2023 00:00	07.11.2023 09:00	10.11.2023 15:00	13.11.2023 00:00	70,00	3 374 677,52	10 124 032,54	
13.11.2023 00:00	13.11.2023 09:00	17.11.2023 15:00	20.11.2023 00:00	80,00	3 374 677,52	6 749 355,03	
20.11.2023 00:00	20.11.2023 09:00	24.11.2023 15:00	27.11.2023 00:00	90,00	3 374 677,51	3 374 677,51	
27.11.2023 00:00	27.11.2023 09:00	01.12.2023 15:00	01.12.2023 15:00	99,00	337 467,75	337 467,75	

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

Согласно Определению Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457 по делу № А40-117109/2010 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 закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

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.

Указанная позиция также отражена в постановлении арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу № А63-18613/2018, определении Верховного Суда Российской Федерации № 306-КГ18-23517 от 24.01.2019 г. по делу № А65-31763/2017, Определении ВАС РФ от 24.04.2014 № ВАС-2319/14 по делу № А65-9469/2013; Постановлении ФАС Московского округа от 25.06.2013 по делу № А40-127620/12-158-984, Определении ВС РФ № 305-ЭС16-3457 от 01.07.2016.

Таким образом, в действиях конкурсного управляющего <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО СК «Твой дом» (номер

сообщения в ЕФРСБ 12258332, Лот № 1) усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> (вх. № 21381-ЭП/23 от 14.11.2023 г.) на действия конкурсного управляющего <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО СК «Твой дом» (номер сообщения в ЕФРСБ 12258332, Лот № 1) обоснованной.

2. Выдать организатору торгов конкурсному управляющему <...> предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

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