

## РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-1427/2021

22 июля 2021 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 посредством ВКС жалобу <...> (вх. № 12446 от 13.07.2021 года) на действия организатора торгов конкурсного управляющего <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Асторат-Элиста» (сообщение № 6264924 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/>),

в отсутствие ....

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 12446 от 13.07.2021 года) на действия организатора торгов конкурсного управляющего <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Асторат-Элиста» (сообщение № 6264924 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/>).

### **Заявитель сообщает следующее.**

В Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ) 02.03.2021 опубликовано сообщение № 6264924 (изменено сообщением № 6776635 от 07.06.2021) о проведении организатором торгов - конкурсным управляющим ООО «Асторат-Элиста» <...> торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ООО «Асторат-Элиста» на электронной торговой площадке ООО «МЭТС».

Предметом торгов является, в том числе, следующее имущество: лот № 4 - Недвижимое имущество по адресу Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. им. Х.Б. Сян-Белгина, д. 3а: здание аптеки (площадь 263,2 кв. м, нежилое, кадастровый номер: <...>), склад с пристройкой (площадь 89,2 кв. м, нежилое, кадастровый номер: <...>), земельный участок (площадь 601 кв. м, земли населенных пунктов, кадастровый номер <...>). Имущество обременено залогом в пользу АО «Россельхозбанк». Начальная цена продажи - 5 154 084,00 руб.

Торги завершены: 24.06.2021, то есть на предпоследнем периоде публичного предложения, подведены результаты торгов (протокол о результатах проведения открытых торгов № 63004-ОТПП, размещенный на сайте ЭТП ООО «МЭТС»).

Согласно условиям проведения торгов в целях участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере 10 % начальной цены продажи лота.

Как следует из объявления на сайте электронной торговой площадки ООО «МЭТС» <https://www.m-ets.ru>, размер задатка на каждом из периодов публичного предложения составляет 515 408,40 руб.

Податель жалобы полагает, что при организации данных торгов их организатором - конкурсным управляющим ООО «Асторат-Элиста» допущены следующие существенные нарушения: размер задатка на всех 12-ти этапах торгов определен в одном и том же размере - 10% от начальной цены продажи имущества на первом этапе, что составляет 515 408,40

Согласно абзацу 10 пункта 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Как указал Верховный Суд Российской Федерации в определении от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457, 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.

Верховный Суд Российской Федерации сделал следующие правоприменительные выводы: «Размер задатка при продаже имущества должника посредством публичного предложения в рамках дела о банкротстве должен исчисляться на основе 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».

По мнению подателя жалобы, в результате того, что задаток был установлен исходя из начальной цены продажи имущества на первом этапе, доступ к участию в торгах по продаже имущества ООО «Асторат-Элиста» в том числе, подателю жалобы как потенциального покупателя, был фактически ограничен, поскольку податель жалобы был вынужден изыскивать денежные средства для оплаты неправомерно установленного в завышенном размере задатка.

Так, если бы задаток был установлен исходя из начальной цены продажи на соответствующем периоде снижения цены (например, на 9-м периоде задаток должен был составить - 309 245,04 руб., на 10-м периоде - 283 474,62 руб., на 11-м периоде — 257 704,2 руб.), а не в размере 515 408,40 руб., как это предусмотрено Положением о торгах и сообщении о проведении торгов, потенциальными покупателями объекта недвижимости могло бы быть значительно большее количество лиц, в том числе и податель жалобы. Таким образом, было допущено искусственное сужение круга потенциальных покупателей имущества.

Как следует из информации, размещенной в общем доступе (сайт электронной площадки, ЕФРСБ), договор купли-продажи по результатам торговли заключен.

Согласно части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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 (далее - Заявители).

Согласно частям 4 и 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных Законом о защите конкуренции.

В случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном рассматриваемой статьей,

допускается в течение 3 месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Как указано в Письме ФАС России от 30.06.2016 № РП/44252/16 если конкурсный управляющий (внешний управляющий) выступает в качестве организатора торгов при проведении торгов в рамках Закона о банкротстве, антимонопольный орган по итогам рассмотрения жалобы вправе выдать такому конкурсному управляющему (внешнему управляющему) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

В указанном письме также разъяснено, что по общему правилу статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства Российской Федерации, рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту

нахождения организатора торгов. Такое правило обусловлено тем, что при рассмотрении антимонопольным органом жалоб необходимо соблюдение принципа оперативности, а также в целях всестороннего рассмотрения жалобы и принятия мотивированного решения, получения исчерпывающей информации о проводимых торгах и обеспечения присутствия организатора торгов на рассмотрении жалобы для защиты своих прав и интересов.

**Конкурсный управляющий <...> не представил возражения на доводы жалобы.**

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

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц».

В соответствии с частью 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения обязательных торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

Решением арбитражного суда Республики Калмыкия от 23.11.2018 года по делу № А22-355/2016 в отношении ООО «Асторат-Элиста» открыто конкурсное производство. Определением арбитражного суда Республики Калмыкия от 19.12.2018 года по делу № А22-355/2016 конкурсным управляющим ООО «Асторат-Элиста» утвержден <...>.

02.03.2021 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> организатором торгов - конкурсным управляющим ООО «Асторат-Элиста» <...> опубликовано сообщение № 6264924 о проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ООО «Асторат-Элиста» на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» в связи с тем, что торги, проводимые в соответствии с сообщением №54030555092 (Коммерсантъ №171 от 19.09.2020) признаны несостоявшимися.

Предметом торгов является следующее имущество: Лот №3: Недвижимое имущество по адресу Республика Калмыкия, Сарпинский район, с. Садовое, пер.

Паринова, д. 21: Здание аптеки (площадь 122,1 кв. м, нежилое, кадастровый номер <...>), Земельный участок (площадь 291,39 кв. м, земли населенных пунктов – для размещения здания аптеки, кадастровый номер:<...>).

Имущество обременено залогом в пользу АО «Россельхозбанк».

Начальная цена 871335 руб.

Лот №4: Недвижимое имущество по адресу Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. им. Х.Б. Сян-Белгина, д. 3а: Здание аптеки (площадь 263,2 кв.м., нежилое, кадастровый номер: <...>), Склад с пристройкой (площадь 89,2 кв.м., нежилое, кадастровый номер: <...>), Земельный участок (площадь 601 кв.м., земли населенных пунктов, кадастровый номер <...>).

Имущество обременено залогом в пользу АО «Россельхозбанк».

Начальная цена 5154084 руб.

При отсутствии в течение 5 рабочих дней заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, цена продажи подлежит снижению каждые 5 рабочих дней на 5% от начальной цены продажи до достижения минимальной цены, равной 45% начальной цены.

Для участия в торгах необходимо внести задаток в размере 10% начальной цены, представить оператору ЭТП заявку в соответствии со ст. 110 Закона о банкротстве, содержащую сведения о заявителе: наименование, ОПФ, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. л.); ФИО, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физ. л.); № телефона, e-mail; сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего или ААУ «СЦЭАУ»..

На электронной торговой площадке ООО «МЭТС» организатором торгов размещено объявление о продаже имущества ООО «Асторат-Элиста» путем публичного предложения (идентификационный номер торгов: 63004-ОТПП, <https://www.m-ets.ru>).

В тексте объявления на сайте электронной торговой площадки указаны следующие периоды проведения торгов, цены на соответствующем периоде и размеры задатка для лота № 4:

№	Дата начала	Дата окончания	Цена	Размер задатка
1	09.03.2021 00:00	16.03.2021 00:00	871 335,00	87 133,50
2	16.03.2021 00:00	23.03.2021 00:00	827 768,25	87 133,50
3	23.03.2021 00:00	30.03.2021 00:00	784 201,50	87 133,50
4	30.03.2021 00:00	06.04.2021 00:00	740 634,75	87 133,50
5	06.04.2021 00:00	13.04.2021 00:00	697 068,00	87 133,50

6	13.04.2021 00:00	20.04.2021 14:00	653 501,25	87 133,50
7	20.04.2021 00:00	27.04.2021 00:00	609 934,50	87 133,50
8	27.04.2021 00:00	05.05.2021 00:00	566 367,75	87 133,50
9	05.05.2021 00:00	13.05.2021 00:00	522 801,00	87 133,50
10	15.06.2021 00:00	22.06.2021 14:00	479 234,25	87 133,50
11	22.06.2021 00:00	26.06.2021 00:00	435 667,50	87 133,50
12	26.06.2021 00:00	05.07.2021 14:00	392 100,75	87 133,50

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 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 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 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.

Таким образом, в действиях организатора торгов конкурсного управляющего <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Асторат-Элиста» (сообщение № 66547814 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/>) усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов.

Согласно сообщению № 6973344 от 12.07.2021 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/>, Определением арбитражного суда Республики Калмыкия от 09.07.2021 года по делу А22-355/2016 <...> отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника. Судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении конкурсного управляющего назначено на 10 августа 2021 года.

Согласно протоколу № 63004-ОТПП/4 о результатах открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества ООО «Асторат-Элиста», по лоту № 4 победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов <...>, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное, по сравнению с другими участниками, предложение о цене имущества должника в размере 3 111 111,11 рублей, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов. Информация о заключении договора отсутствует.

Согласно протоколу №63004-отпп/3 об определении участников открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества ООО «Асторат-Элиста», по лоту № 3 не подано ни одной заявки.

Согласно решению № 63004-отпп/3 о признании несостоявшимися открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества ООО «Асторат-Элиста», по лоту № 3 в связи с тем, что в соответствии с протоколом о допуске к участию в открытых торгах 63004-ОТПП/3 от 09.07.2021 г. на участие в торгах не было подано ни одной заявки, организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимися.

Поскольку в настоящее время торги (сообщение № 6264924 (изменены сообщением № 6776635 от 07.06.2021 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/>)) не отменены, информация подведении результатов торгов отсутствует, информация о заключении договора по результатам торгов на сайте отсутствует, Комиссия Новосибирского УФАС России считает возможным выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений 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. № 12446 от 13.07.2021 года) на действия организатора торгов конкурсного управляющего <...>при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Асторат-Элиста» (сообщение № 6264924 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/>).обоснованной.

2.Выдать организатору торгов 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.