

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-1426/2021

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 жалобу <...> (вх. № 12444 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 № 6547814 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/>),

в отсутствие ...

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 12444 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 № 6547814 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/>).

Заявитель сообщает следующее.

В Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ) 23.04.2021 опубликовано сообщение № 6547814 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 следующее имущество: лот № 1 - Недвижимое имущество по адресу: Республика Калмыкия, Лаганский район, г. Лагань, пер. 1 Пионерский, 3: Нежилое двухэтажное кирпичное здание магазина «Универмаг» (площадь 1 393,5 кв. м, кадаст. (уел.) № <...>), Земельный участок (площадь 908 кв.м., земли населенных пунктов - для эксплуатации здания магазина «Универмаг», кадаст. № <...>). Имущество обременено залогом в пользу ПАО РОСБАНК. Начальная цена продажи: 10 350 000,00 руб.

В настоящее время по лоту № 1 осуществляется прием заявок на участие в торгах.

Согласно условиям проведения торгов цена продажи подлежит снижению каждые 5 рабочих дней приема заявок на 11,5% от начальной цены продажи до достижения минимальной цены, равной 42,5% начальной цены. В целях участия в торгах заявитель должен перечислить задаток в размере 10 % начальной цены продажи лота.

На электронной торговой площадке ООО «МЭТС» организатором торгов размещено объявление о продаже имущества ООО «Асторат-Элиста» путем публичного предложения (идентификационный номер торгов: 65594-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:

№	Дата начала	Дата окончания	Цена	Размер задатка
1	04.05.2021 00:00	12.05.2021 00:00	10 350 000,00	1 035 000,00
2	15.06.2021 00:00	22.06.2021 00:00	9 159 750,00	1 035 000,00
3	22.06.2021 00:00	29.06.2021 00:00	7 969 500,00	1 035 000,00
4	29.06.2021 00:00	06.07.2021 00:00	6 779 250,00	1 035 000,00
5	06.07.2021 00:00	13.07.2021 00:00	5 589 000,00	1 035 000,00
6	13.07.2021 00:00	19.07.2021 14:00	4 398 750,00	1 035 000,00

Податель жалобы считает, что при организации данных торгов их организатором – конкурсным управляющим ООО «Асторат-Элиста» допущены следующие существенные нарушения: размер задатка на всех 6-ти этапах торгов определен в одном и том же размере - 10% от начальной цены продажи имущества на первом этапе, что составляет 1 035 000, 00 руб.

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».

Податель жалобы считает, что указанные нарушения ограничивают его доступ к участию в торгах по продаже имущества ООО «Асторат-Элиста» на условиях конкурентной борьбы, поскольку вынуждают изыскивать денежные средства для оплаты неправомерно установленного в завышенном размере задатка. Установление размера задатка в размере 10 % от начальной цены продажи имущества на первом этапе (1 035 000,00 руб.), а не от начальной цены продажи на соответствующем периоде снижения цены (например, 677 925 руб. - на текущем периоде снижения цены, 558 900 руб. - на 5-м периоде, 439 875 руб. - на 6-м периоде) направлено на искусственное сужение круга потенциальных покупателей имущества.

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 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите о 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.

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 (далее - Заявители).

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 <...>.

23.04.2021 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> организатором торгов - конкурсным управляющим ООО «Асторат-Элиста» <...>. опубликовано сообщение № 6547814 о проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ООО «Асторат-Элиста» на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» по причине того, что назначенные на 18.03.2021 торги по продаже имущества ООО «Асторат-Элиста» признаны несостоявшимися (лот №1 заявки отсутствуют; лот №2 подана единственная заявка от <...>, акцепт на предложение заключить договор купли-продажи не поступил).

Предметом торгов является следующее имущество: лот № 1 - Недвижимое имущество по адресу: Республика Калмыкия, Лаганский район, г. Лагань, пер. 1 Пионерский, 3: Нежилое двухэтажное кирпичное здание магазина «Универмаг» (площадь 1 393,5 кв. м, кадаст. (усл.) № <...>), Земельный участок (площадь 908 кв.м., земли населенных пунктов - для эксплуатации здания магазина «Универмаг», кадаст. № <...>).

Имущество обременено залогом в пользу ПАО РОСБАНК. Начальная цена продажи: 10 350 000,00 руб.

Цена продажи подлежит снижению каждые 5 рабочих дней приема заявок на 11,5% от начальной цены продажи до достижения минимальной цены, равной 42,5% 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: 65594-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 № 1:

№	Дата начала	Дата окончания	Цена	Размер задатка
1	04.05.2021 00:00	12.05.2021 00:00	10 350 000,00	1 035 000,00
2	15.06.2021 00:00	22.06.2021 00:00	9 159 750,00	1 035 000,00
3	22.06.2021 00:00	29.06.2021 00:00	7 969 500,00	1 035 000,00
4	29.06.2021 00:00	06.07.2021 00:00	6 779 250,00	1 035 000,00
5	06.07.2021 00:00	13.07.2021 00:00	5 589 000,00	1 035 000,00
6	13.07.2021 00:00	19.07.2021 14:00	4 398 750,00	1 035 000,00

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 № 6547814 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.

Поскольку в настоящее время торги (сообщение № 6547814 (изменены сообщением №6547814 от 23.04.2021 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/>) не отменены, информация о 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. № 12444 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 № 6547814 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.