

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6145/2022 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

26.04.2022 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия) в составе:

Председательствующего:

«»;

членов Комиссии:

«»;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «Парк авеню»,

в отсутствие представителей «», извещенной надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 19.04.2022 № НП/21704/22,

рассмотрев жалобу ООО «Парк Авеню» (далее — Заявитель) на действия арбитражного управляющего «» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8525095, лот № 1, далее — Торги) (далее — Жалоба),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством

видеоконференцсвязи. Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу от Организатора, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителей Заявителя

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) 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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок

проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

03.04.2022 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве Организатором торгов опубликовано сообщение о проведении Торгов № 8525095 (далее — Сообщение).

Предметом торгов являлась: квартира, расположенная по адресу: РФ, г. Москва, ул. Гарибальди, дом 4, корпус 6, квартира 3. общей площадью 37 кв.м., назначение жилое, этаж 1, кадастровый номер 77:06:002009:4858, Обременение: залог в пользу: ООО «Гольфстрим-Р».

Дата и время начала подачи заявок: 04.04.2022 00:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 11.05.2022 23:59.

Согласно доводам жалобы, Организатор торгов в Сообщении установил задаток в размере 2 340 000,00 рублей для всех этапов публичного предложения, что по мнению Заявителя нарушает действующее законодательство и приводит к ограничению конкуренции.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и на заседание Комиссии представил письменные возражения, а также иные истребованные антимонопольным органом документы.

Комиссия изучив позиции сторон, а также представленные документы приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 4 статьи 139 Закона о банкротстве право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

Пунктом 3.1 Положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества Вержбицкой Галины Александровны, являющегося предметом залога ООО «Гольфстрим» от 18.11.2021 (далее — Положение) установлен порядок

проведения торгов по продаже имущества посредством публичного предложения.

Согласно данному пункту Положения размер задатка - 10 % от начальной цены продажи лота, установленной для определенного периода проведения торгов.

При этом, согласно Сообщению о проведении Торгов размер задатка на каждом этапе составляет-20% от начальной цены лота.

Таким образом, Комиссия установила, что Сообщение о проведении Торгов не соответствует Положению.

При этом, как указал ВС РФ в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457 по делу № А40-117109/2010, помимо того что задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства, его функция состоит еще и в том, что риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора (пункт 16 статьи 110 Закона о банкротстве) стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобретать имущество, выставленное на торги.

Вместе с тем 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.

В данном случае расчета 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.

В настоящем случае, начиная со 2 этапа Торгов, размер задатка будет превышать установленный пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве 20% барьер, что очевидно противоречит как смыслу внесения задатка, так и самой природе поиска покупателя посредством торгов.

При этом Комиссия отмечает, что, исходя из сведений, содержащихся в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, Сообщение о проведении Торгов было отменено Организатором торгов сообщением от 20.04.2022 № 8640193 ввиду необходимости внесения изменений, так как была допущена техническая ошибка,

а именно, процент задатка был указан в твердой цене, а не в проценте от этапа торгов.

Таким образом, учитывая отмену Сообщения самим Организатором Торгов в связи с необходимостью корректировки задатка на этапах Торгов, Комиссией принято решение обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 3.1 Положения, а также нарушение публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение торгов.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.