

31 августа 2017 г. г. Астрахань

Комиссия Астраханского УФАС России (далее также Управление) по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», созданная приказом руководителя Астраханского УФАС России от 27.01.2015 №31-п (далее – Комиссия), в составе:

председатель комиссии:

<...> - руководитель Управления;

члены комиссии:

<...> – начальник отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления;

<...> - специалист-эксперт отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления,

в присутствии представителя заявителя индивидуального предпринимателя Гаджиева Н.Ф. (далее — ИП Гаджиев Н.Ф.) (местонахождение: 414014, г. Астрахань, ул. Сен-Симона, д. 42, корп. 3, кв. 75; ИНН 301506636231, ОГРНИП 309301535200029) <...> (доверенность от 29.08.2017 № 30АА0721630),

а также конкурсного управляющего ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» <...>а Б.Ф. (ИНН 301600300020, СНИЛС 049-951-801 01, член Ассоциации «МСК СРО ПАУ «Содружество» - Ассоциации "Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Содружество» (рег. №5779),

рассмотрев жалобу ИП Гаджиева Н.Ф. (далее — Заявитель) на действия конкурсного управляющего ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» <...>а Б.Ф. и организатора торгов - ООО «Бизнес Консалтинг» (ИНН 3015065694; ОГРН 1043000704064; юридический адрес: 414056, г. Астрахань, ул. Анри Барбюса, 25) при проведении торгов по продаже имущества ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» - «Железобетонный цех, площ. 72530,0 кв.м., эт. 5, лит. 1, (5224/8926 доли); Железобетонный цех, площ. 72530,0 кв.м., эт. 5, лит. 1, (3702/8926 доли); Пункт перегрузки, площ. 30,5 кв.м., эт. 1, лит. 4; Склад цемента, площ. 162,3 кв.м., лит. 7; Трансформаторная подстанция, площ. 18,1 кв.м., эт. 1, лит. 9; Деревообрабатывающий цех, площ. 2619,6 кв.м., эт. 1, лит. 11; Теплопункт, площ. 70,5 кв.м., эт. 1, лит. 15; Склад, площ. 475,3 кв.м., эт. 1, лит. 17; Административное здание, площ. 459,8 кв.м., эт. 2, лит. 20, вид права: общая долевая собственность 469/617;

Насосная станция, площ. 29,4 кв.м., эт. 1, подвал, лит. 47; Склад готовой продукции, площ. 2528,0 кв.м., лит. XVIII; Бетонная площадка, площ. 6104,5 кв.м., лит. XIX (178/291 доли); Подъездной жд путь №2, от стрелки 2 до упора, длина 407,0 м., вид права: (178/291 доли); Бетоносмесительный автоматизированный завод БАЗ-2; Бетоносмесительный автоматизированный завод БАЗ-3; Камера пропарочная универсальная КУП-1; Шкаф сушильный ШСП-0,25-60; Компрессорная; Измеритель прочности ИПС-МГ4,01 с поверкой; Камера морозильная UGUR UOO 600BK; Склад, литер 50, пл.28,2 м.кв; Сеть учета электроэнергии; Ремонтно-механический цех, литер 10; Бытовая площадка, литер 16; Склад, литер 9, 590,7 кв.м.; Бетоносмесительный узел, литер 3; Котел Otomatlik KT50; Система видеонаблюдения; Система учета видеонаблюдения; Компьютер Selegon-0440; Проходная» посредством публичного предложения (далее — Публичное предложение) (номер торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве - 960000126339),

на основании ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Астраханское УФАС России 23.08.2017 поступила жалоба ИП Гаджиева Н.Ф. на действия конкурсного управляющего ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» <...>а Б.Ф. и организатора торгов - ООО «Бизнес Консалтинг» при проведении торгов по продаже имущества ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» - «Железобетонный цех, площ. 72530,0 кв.м., эт. 5, лит. 1, (5224/8926 доли); Железобетонный цех, площ. 72530,0 кв.м., эт. 5, лит. 1, (3702/8926 доли); Пункт перегрузки, площ. 30,5 кв.м., эт. 1, лит. 4; Склад цемента, площ. 162,3 кв.м., лит. 7; Трансформаторная подстанция, площ. 18,1 кв.м., эт. 1, лит. 9; Деревообрабатывающий цех, площ. 2619,6 кв.м., эт. 1, лит. 11; Теплопункт, площ. 70,5 кв.м., эт. 1, лит. 15; Склад, площ. 475,3 кв.м., эт. 1, лит. 17; Административное здание, площ. 459,8 кв.м., эт. 2, лит. 20, вид права: общая долевая собственность 469/617; Насосная станция, площ. 29,4 кв.м., эт. 1, подвал, лит. 47; Склад готовой продукции, площ. 2528,0 кв.м., лит. XVIII; Бетонная площадка, площ. 6104,5 кв.м., лит. XIX (178/291 доли); Подъездной жд путь №2, от стрелки 2 до упора, длина 407,0 м., вид права: (178/291 доли); Бетоносмесительный автоматизированный завод БАЗ-2; Бетоносмесительный автоматизированный завод БАЗ-3; Камера пропарочная универсальная КУП-1; Шкаф сушильный ШСП-0,25-60; Компрессорная; Измеритель прочности ИПС-МГ4,01 с поверкой; Камера морозильная UGUR UOO 600BK; Склад, литер 50, пл.28,2 м.кв; Сеть учета электроэнергии; Ремонтно-механический цех, литер 10; Бытовая площадка, литер 16; Склад, литер 9, 590,7 кв.м.; Бетоносмесительный узел, литер 3; Котел Otomatlik KT50; Система видеонаблюдения; Система учета видеонаблюдения; Компьютер Selegon-0440; Проходная» посредством публичного предложения (далее — Публичное предложение) (номер торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве - 960000126339).

По мнению Заявителя, ООО ПКФ «Новые технологии» неправоммерно было признано участником вышеуказанных торгов, а, в последующем, и победителем таких торгов

ввиду невнесения данным обществом в установленный срок задатка на участие в торгах на соответствующий расчетный счет.

Изучив документы, представленные сторонами, а также документы, размещенные в ЕФРСБ, выслушав доводы присутствующей стороны и оценив их, Комиссия установила следующее.

Как следует из информации, размещенной в ЕФРСБ, решением Арбитражного суда Астраханской области от 17.03.2014 по делу №А06-1863/2012 в отношении ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» была введена процедура конкурсного производства.

Этим же решением суда конкурсным управляющим ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» назначен <...> Б.Ф.

Как следует из представленных документов, функции по организации продажи имущества ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» исполнил ООО «Бизнес Консалтинг».

Для проведения торгов Организатор торгов разместил на сайте в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (www.bankrot.fedresurs.ru, сообщение № 1749780 от 24.04.2017), на электронной торговой площадке ОАО «Российский аукционный дом» (www.lot-online.ru) (сообщение № РАД-105972 от 15.04.2017) извещение о проведении Публичного предложения по реализации имущества ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» с начальной ценой продажи в размере 79 686 799 руб. 34 коп. (далее — Извещение).

Согласно опубликованному извещению о проведении Публичного предложения срок представления заявок был определен с 24.04.2017 10 час. 00 мин. по 04.09.2017 15 час. 00 мин., дата проведения Публичного предложения — 18.04.2017 09 час. 00 мин., а также указаны размер задатка для участия в торгах — 10% (десять процентов) от начальной цены продажи имущества, величина снижения начальной цены продажи имущества (шаг снижения) - 5% от начальной стоимости каждые 7 дней.

Для участия в рассматриваемых торгах задатки перечислили:

ООО «ПКФ «Новые технологии» в размере 2 400 000 руб. (платежное поручение от 04.08.2017 № 150);

ИП Гаджиев Н.Ф. в размере 7 968 679 руб. 93 коп. (платежное поручение от 19.08.2017 № 45).

Как следует из протокола об определении участников продажи в электронной форме посредством публичного предложения имущества должника ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» от 21.08.2017, к участию в данных торгах указанные лица были допущены.

Кроме того, при рассмотрении жалобы конкурсным управляющим ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» была представлена в материалы дела выписка с расчетного счета № 40702810400376000475 в ПАО АКБ «Связьбанк», выданная операционным офисом «Астраханский» Ростовского филиала ПАО АКБ «Связьбанк», из которой следовало, что задаток, перечисленный ООО «ПКФ «Новые

технологии», поступил на вышеуказанный счет 04.08.2017, т.е. до окончания периода «14.08.2017 — 21.08.2017».

Соответственно, довод Заявителя о невнесении ООО «ПКФ «Новые технологии» в установленный срок задатка на участие в торгах на соответствующий расчетный счет не нашел своего подтверждения.

Также в ходе рассмотрения жалобы представителем Заявителя был озвучен довод о неправомерности принятия конкурсным управляющим ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» решения о признании ООО «ПКФ «Новые технологии» участником данных торгов ввиду невнесения таким обществом задатка в размере 10% (десять процентов) от начальной цены продажи имущества, ссылаясь при этом на положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве).

Комиссия находит вышеуказанный довод Заявителя несостоятельным по следующим основаниям.

В силу пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 названного Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 указанного Федерального закона.

Положениями статьи 110 Закона о банкротстве установлены общие правила продажи предприятия должника во внешнем управлении, при этом пункты 3 - 19 данной статьи применяются и к продаже прав требования должника в конкурсном производстве (пункт 3 статьи 111, статья 112 и пункт 3 статьи 139 Закона о банкротстве).

Названными правилами закреплена обязанность организатора торгов указывать в публикуемом сообщении о продаже размер и срок внесения задатка (абзац 8 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве), что обусловлено необходимостью предоставления лицам, желающим принять участие в торгах, дополнительных гарантий такого участия.

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

Согласно пункту 12 указанной статьи решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы,

которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;

представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны; поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов (часть 12 статьи 110 Закона о банкротстве).

Статьи 110 и 139 Закона о банкротстве, регламентирующие порядок участия в торгах и определения их победителей, позволяют сделать вывод о том, что задаток должен рассчитываться исходя из цены продажи в конкретном периоде снижения, в котором претендент участвует, а также указывают на возможность оспаривания протоколов об определении участников и победителей торгов самостоятельно, без признания всей торговой процедуры недействительной.

Задаток не может быть более 20% от покупной цены, поэтому рассчитывается отдельно для каждого периода снижения первоначальной цены.

Абзац 5 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве предусматривает проведение торгов посредством публичного предложения исходя из того, что каждый этап снижения цены представляет собой отдельный этап, таким образом, победителем становится участник, предложивший большую цену, но не меньше начальной цены минимальной цены конкретного этапа: «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».

Часть 8 статьи 110 того же закона устанавливает, что задаток не может превышать 20% от начальной продажи предприятия. Но поскольку абзац 2 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве прямо предусматривает что при публичном предложении указанная начальная цена «последовательно снижается», то очевидно, что уплате подлежит задаток в размере, рассчитанном исходя из того ценового периода, в котором потенциальный покупатель пожелал участвовать. Таким образом, уплата задатка в размере, равном 20% от цены на повторных торгах только тогда была бы обязательной, если бы потенциальный покупатель участвовал (подал заявку) в самом первом ценовом периоде.

В определении Верховного суда Российской Федерации от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457 по делу А40-117109/2010 указано, что особенность публичного предложения как формы реализации имущества должника состоит в том, что снижение цены

происходит пошагово (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

Помимо того что задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства (статьи 329 и 380 Гражданского кодекса Российской Федерации), 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.

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 ограничению конкуренции.

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.

Учитывая вышеизложенное, задаток подлежал оплате не ниже размера, рассчитанного исходя из ценового периода, действующего с 14.08.2017 г. по 21.08.2017 г. Так, в данный период цена продажи рассматриваемого имущества действовала в размере 15 937 359 руб. 78 коп.; соответственно, 10% от 15 937 359 руб. 78 коп. составляет 1 593 735 руб. 99 коп.

Как следует из материалов дела, ООО «ПКФ «Новые технологии» был оплачен задаток в размере 2 400 000 руб. и подана заявка на участие в Публичном предложении в период, действовавший с 14.08.2017 г. по 21.08.2017 г.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что у конкурсного управляющего ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» отсутствовали основания для отказа ООО «ПКФ «Новые технологии» в допуске к участию в Публичном предложении.

Учитывая вышеизложенное, конкурсный управляющий ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» правомерно признал ООО «ПКФ «Новые технологии» победителем таких торгов, как участника, представившего в установленный срок заявку на участие в рассматриваемых торгах, содержащую предложение о цене (18 060 000 руб.) имущества должника, которая выше начальной цены (15 937 359 руб. 78 коп.) продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, а также выше цены имущества должника,

предложенной Заявителем (15 947 359 руб. 78 коп.).

Кроме того, Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 4 статьи 20.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Кредиторам должника предоставлено право обратиться в арбитражный суд с жалобой о нарушении арбитражным управляющим их прав и законных интересов (пункт 1 статьи 60 Закона о банкротстве). По смыслу названной нормы права, основанием для удовлетворения жалобы является установление арбитражным судом фактов неправомерных действий (бездействия) арбитражного управляющего и нарушения этими действиями (бездействием) прав и законных интересов заявителя.

Основной круг обязанностей (полномочий) конкурсного управляющего определен в статьях 20.3 и 129 Закона о банкротстве, невыполнение которых является основанием для признания действий и бездействия арбитражного управляющего незаконными. Предусмотренный в названных нормах Закона о банкротстве перечень не является исчерпывающим.

В статье 129 Закона о банкротстве определено, что конкурсный управляющий исполняет установленные данным Законом обязанности, в частности по принятию в ведение имущества должника, проведению инвентаризации такого имущества, а также по принятию мер, направленных на поиск, выявление и возврат имущества должника, находящегося у третьих лиц.

Согласно части 1 и 2 статьи 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, за исключением имущества, изъятого из оборота, имущественных прав, связанных с личностью должника, в том числе прав, основанных на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности, а также иного предусмотренного названным Федеральным законом имущества, составляет конкурсную массу.

В соответствии с частью 3 статьи 139 Закона о банкротстве только после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже.

Как следует из содержания жалобы, Заявитель не согласен с выставлением имущества «Камера пропарочная универсальная КУП-1; Шкаф сушильный ШСП-0,25-60; Измеритель прочности ИПС-МГ4,01 с поверкой; Камера морозильная UGUR UOO 600BK; Сеть учета электроэнергии; Котел Otomatik KT50; Система видеонаблюдения; Система учета видеонаблюдения; Компьютер Selegon-0440» на торги, поскольку, как утверждает Заявитель, на данное имущество, являющееся предметом залога, судом не устанавливалась начальная продажная цена.

Между тем, Комиссия отмечает, что данный спор подлежит разрешению только в

судебном порядке, поскольку фактически Заявитель не согласен с действиями конкурсного управляющего, совершенными до начала процедуры организации и проведения торгов.

Кроме того, Комиссия отмечает, что на момент рассмотрения жалобы между победителем данных торгов («ООО «ПКФ «Новые технологии») и конкурсным управляющим ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» заключен договор купли-продажи имущества от 24.08.2017 г.

Ввиду изложенного, основания для выдачи Комиссией предписания Организатору торгов отсутствуют.

На основании вышеизложенного, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Гаджиева Н.Ф. на действия конкурсного управляющего ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» <...>а Б.Ф. и организатора торгов - ООО «Бизнес Консалтинг» при проведении торгов по продаже имущества ООО «Домостроительный комбинат «Ривмар» - «Железобетонный цех, площ. 72530,0 кв.м., эт. 5, лит. 1, (5224/8926 доли); Железобетонный цех, площ. 72530,0 кв.м., эт. 5, лит. 1, (3702/8926 доли); Пункт перегрузки, площ. 30,5 кв.м., эт. 1, лит. 4; Склад цемента, площ. 162,3 кв.м., лит. 7; Трансформаторная подстанция, площ. 18,1 кв.м., эт. 1, лит. 9; Деревообрабатывающий цех, площ. 2619,6 кв.м., эт. 1, лит. 11; Теплопункт, площ. 70,5 кв.м., эт. 1, лит. 15; Склад, площ. 475,3 кв.м., эт. 1, лит. 17; Административное здание, площ. 459,8 кв.м., эт. 2, лит. 20, вид права: общая долевая собственность 469/617; Насосная станция, площ. 29,4 кв.м., эт. 1, подвал, лит. 47; Склад готовой продукции, площ. 2528,0 кв.м., лит. XVIII; Бетонная площадка, площ. 6104,5 кв.м., лит. XIX (178/291 доли); Подъездной жд путь №2, от стрелки 2 до упора, длина 407,0 м., вид права: (178/291 доли); Бетоносмесительный автоматизированный завод БА3-2; Бетоносмесительный автоматизированный завод БА3-3; Камера пропарочная универсальная КУП-1; Шкаф сушильный ШСП-0,25-60; Компрессорная; Измеритель прочности ИПС-МГ4,01 с поверкой; Камера морозильная UGUR UOO 600BK; Склад, литер 50, пл.28,2 м.кв; Сеть учета электроэнергии; Ремонтно-механический цех, литер 10; Бытовая площадка, литер 16; Склад, литер 9, 590,7 кв.м.; Бетоносмесительный узел, литер 3; Котел Otomatlik KT50; Система видеонаблюдения; Система учета видеонаблюдения; Компьютер Selegon-0440; Проходная» посредством публичного предложения (номер торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве - 960000126339) необоснованной.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

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