

РЕШЕНИЕ

13 сентября 2018 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:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Филатьева И. Е. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу <...> на действия конкурсного управляющего <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Комбинат торгово-холодильного оборудования и рекламы»,

в отсутствие представителей заявителя – <...>, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

в присутствии представителя организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Комбинат торгово-холодильного оборудования и рекламы»<...>.: К<...> (по доверенности от 27.07.2018 года)

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба <...> на действия конкурсного управляющего <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Комбинат торгово-холодильного оборудования и рекламы» (вх. №№ 4847э, 4848э, 4849э от 04.09.2018 года).

Заявитель сообщает следующее.

Решением Арбитражного суда Астраханской области по делу № А06-10696/2015 в отношении должника ООО «Комбинат торгово-холодильного оборудования и рекламы» (ИНН 3017023629) должник признан банкротом.

Арбитражным (финансовым) управляющим назначен <...> (ИНН 541015513630), член СРО Союз «СОАУ «Альянс», юридический адрес: 630075, Россия, Новосибирская область, Новосибирск, а/я 60, полномочный представитель Союза СОАУ "Альянс" в Сибирском Федеральном округе г. Новосибирск, ул. Ломоносова, 55 630075, а/я 60.

09.07.2018 года на электронной торговой площадке «ФАБРИКАНТ» арбитражным управляющим <...> объявлены торги по следующему лоту:

Заявка на проведение торгов (№ 5062136)

Лот № 2: Магазин площадью 354,90 кв.м., расположен г. Астрахань, Советский район, ул. Шекспира/ ул. Крупской, 2/18.

Торги объявлены в форме публичного предложения со следующими этапами.

Номер этапа	1
Дата начала этапа приема заявок	09.07.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	13.07.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	16.07.2018 07:00
Начальная цена	1 802 700,00 Рубль (RUB)
Номер этапа	2
Дата начала этапа приема заявок	16.07.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	20.07.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	23.07.2018 07:00
Начальная цена	1 712 565,00 Рубль (RUB)
Номер этапа	3
Дата начала этапа приема заявок	23.07.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	27.07.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	30.07.2018 07:00
Начальная цена	1 622 430,00 Рубль (RUB)
Номер этапа	4
Дата начала этапа приема заявок	30.07.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	03.08.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	06.08.2018 07:00
Начальная цена	1 532 295,00 Рубль (RUB)
Номер этапа	5
Дата начала этапа приема заявок	06.08.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	10.08.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	13.08.2018 07:00
Начальная цена	1 442 160,00 Рубль (RUB)
Номер этапа	6
Дата начала этапа приема заявок	13.08.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	17.08.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	20.08.2018 07:00
Начальная цена	1 352 025,00 Рубль (RUB)
Номер этапа	7
Дата начала этапа приема заявок	20.08.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	24.08.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	27.08.2018 07:00
Начальная цена	1 261 890,00 Рубль (RUB)
Номер этапа	8
Дата начала этапа приема заявок	27.08.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	31.08.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	03.09.2018 07:00
Начальная цена	1 171 755,00 Рубль (RUB)
Номер этапа	9
Дата начала этапа приема заявок	03.09.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	07.09.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	10.09.2018 07:00
Начальная цена	1 081 620,00 Рубль (RUB)

Номер этапа	10
Дата начала этапа приема заявок	10.09.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	14.09.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	17.09.2018 07:00
Начальная цена	991 485,00 Рубль (RUB)
Номер этапа	11
Дата начала этапа приема заявок	17.09.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	21.09.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	24.09.2018 07:00
Начальная цена	901 350,00 Рубль (RUB)
Номер этапа	12
Дата начала этапа приема заявок	24.09.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	28.09.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	01.10.2018 07:00
Начальная цена	811 215,00 Рубль (RUB)
Номер этапа	13
Дата начала этапа приема заявок	01.10.2018 09:00
Дата завершения этапа приема заявок	05.10.2018 17:59
Дата и время подведения результатов торгов	10.10.2018 11:00
Начальная цена	721 080,00 Рубль (RUB)

31.08.2018 года в 17:51:54 <...> была подана заявка на участие в торгах на 8 этапе торгов с предложенной ценой покупки 1 251 000 руб. при минимальной начальной цене лота 1 171 755,00 руб.

При этом в соответствии с правилами проведения торгов<...> был оплачен задаток в размере 20% от начальной цены имущества, а именно 20% от 1 171 755 рублей, что составляет 234 351 руб.

Согласно протоколу № 15 от 03.09.2018 года заявка <...> была отклонена организатором торгов по основанию: «сумма задатка не соответствует условиям проведения торгов».

03.09.2018 года после объявления результатов торгов (опубликования протокола), <...> письменно (в электронной форме) обратился к организатору торгов с просьбой о разъяснении решения, на что был получен ответ следующего содержания:

«Согласно условиям проведения торгов

С целью участия в торгах посредством публичного предложения претенденты должны внести задаток в размере 20 % от начальной стоимости имущества должника.

Начальная стоимость имущества - это первая стоимость имущества, не текущая, которая соответствует этапу проведения торгов. В данном случае начальная стоимость - 1 802 700, 00 руб., таким образом задаток должен был быть определен и перечислен в размере 360540 руб.

На основании этого мы были вынуждены Вам отказать».

Согласно правовой позиции, выраженной в Определении Верховного Суда РФ от 01.07.2016 года № 305-ЭС16-3457 по делу № А40-117109/2010 размер задатка исчисляется из начальной продажной на конкретном этапе публичного предложения, на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей. Данная правовая позиция подтверждена многочисленной судебной и антимонопольной практикой.

Заявитель считает, что его заявка на участие в торгах была незаконно и необоснованно отклонена, поскольку им не были нарушены условия проведения торгов.

<...> представил дополнения к жалобе (вх. № 4969э от 11.09.2018 года), в которых сообщил следующее.

07.09.2018 года <...> была подана заявка на участие в торгах по лоту № 6: Гараж площадью 52,4 кв.м.

Недвижимое имущество (гараж) является неотделимой частью здания - лота № 2, предмета жалобы <...> от 04.09.2018 года.

При подаче заявки 07.09.2018 года на данный лот <...> был оплачен задаток в размере доли от текущей (а не первоначальной) цены. Однако арбитражным управляющим <...>. было принято решение о допуске заявки, то есть арбитражный управляющий <...> не указал на необходимость оплаты задатка из размера первоначальной цены до снижения, как это им было сделано при торгах по лоту № 2 (предмет жалобы).

Таким образом, арбитражный управляющий <...> принял два прямо противоречащих друг другу решения о допуске к торгам в отношении двух частей здания, тем самым сделав невозможным своевременную и эффективную покупку по справедливой цене.

В своих возражениях Конкурсный управляющий ООО «Комбинат торгового холодильного оборудования и рекламы» <...> сообщил следующее.

На данном этапе торгов организатору поступило 3 заявки. По результатам анализа документов, представленных претендентами, к торгам в форме публичного предложения по продаже имущества Должника был допущен один участник - ООО «АСК - КЛИНФИКС». По мнению организатора торгов, указанным участником в полном объеме соблюдены требования по предоставлению необходимых документов и представлены доказательства оплаты задатка в размере, определенном пунктом 7.8 порядка продажи имущества Должника, с учетом сведений, указанных в публикации о торгах, размещенных в газете «Коммерсантъ» и информационном ресурсе ЕФРСБ.

Согласно пункту 7.8. порядка продажи имущества должника, утвержденного кредиторами, с целью участия в торгах посредством публичного предложения претенденты должны внести задаток в размере 20 % от начальной стоимости имущества должника.

Из размещенной на ЕФРСБ публикации о торгах следует, что начальная стоимость по лоту № 2 составляет 1 802 700 рублей. Иной начальной стоимости ни порядком о продаже, ни сообщением о торгах не предусмотрено.

Заявитель выразил письменное согласие о соблюдении требований торгов, что подтверждается письмом от 31.08.2018 года, следовательно, обязан был внести задаток в размере, определенном порядком продажи и сообщениями о проведении торгов.

Между тем, участник ООО «АСК - КЛИНФИКС» внесен задаток в размере 20 % от начальной стоимости имущества, что составило 360 540 рублей, а заявитель произвел оплату задатка в размере 20 % от стоимости имущества на соответствующем этапе торгов, что составило 234 351 рублей.

По мнению <...> заявитель правомерно не допущен к участию в торгах ввиду несоответствия размера задатка условиям проведения торгов, поскольку порядком о продаже имущества определен задаток в размере 20 % от начальной стоимости имущества Должника, а начальная стоимость имущества указана в публикации в ЕФРСБ и составляет 1 802 700 рублей.

Данная позиция управляющего основана на норме абзаца 2 пункта 4 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которой при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего 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».

В уточнениях к возражениям на жалобу, представленных представителем конкурсного управляющего при рассмотрении жалобы по существу, конкурсный управляющий сообщил следующее.

Изучив правовую позицию Верховного суда РФ, изложенную в Определении от 11.07.2016 года № 305-ЭС16-3457 по делу № А40-117109/2010, конкурсный управляющий признает, что решение № 15 от 03.09.2018 года было принято без учета указанной правовой позиции, тем самым допущено нарушение. Конкурсный управляющий выражает готовность к совершению действий, направленных на восстановление нарушенного права заявителя.

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

09.07.2018 года на электронной торговой площадке «ФАБРИКАНТ» конкурсным управляющим ООО «Комбинат торгово-холодильного оборудования и рекламы»<...> опубликовано извещение о проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Комбинат торгово-холодильного оборудования и рекламы».

31.08.2018 года <...> была подана заявка на участие в торгах на 8 этапе торгов с предложенной ценой покупки 1 251 000 руб. при минимальной начальной цене лота 1 171 755,00 руб. <...> был оплачен задаток в размере 20% от 1 171 755 рублей, что составляет 234 351 руб.

В соответствии с Протоколом об определении участников этапа в торговой процедуре «Публичное предложение продавца № 5062136» № 15 от 03.09.2018 года по лоту № 2 на восьмом этапе приема заявок поступило три заявки – <...>, ООО «АСК-КЛИНФИКС», Мониной И., из них допущена к участию одна заявка -ООО «АСК-КЛИНФИКС».

Согласно Протоколу подведения итогов в торговой процедуре «Публичное предложение продавца № 5062136» № 16 от 03.09.2018 года ООО «АСК-КЛИНФИКС» признано победителем открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Комбинат торгово-холодильного оборудования и рекламы» по лоту № 2.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе, размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

При этом согласно части 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Пунктом 7.8. Положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества ООО «Комбинат торгово-холодильного оборудования и рекламы», утвержденного решением собрания кредиторов ООО «Комбинат торгово-холодильного оборудования и рекламы» от 27.06.2017 года, также установлено, что с целью участия в торгах посредством публичного предложения претенденты должны внести задаток в размере 20 % от начальной стоимости имущества должника.

При этом необходимо отметить следующее. 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 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобрести имущество, выставленное на торги.

При этом законодательное ограничение размера задатка (не более 20% начальной цены продажи предприятия - абзац 10 пункта 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (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.

Вышеуказанная позиция подтверждается сложившейся судебной практикой (Определение ВАС РФ от 24.04.2014 года № ВАС-2319/14 по делу № А65-9469/2013, Постановление ФАС Московского округа от 25.06.2013 года по делу № А40-127620/12-158-984, Определение ВС РФ № 305-ЭС16-3457 от 01.07.2016 года).

Таким образом, учитывая, что <...> подавал заявку на участие в торгах на 8 этапе при минимальной начальной цене лота 1 171 755,00 руб., задаток составил 234 351 руб.

Соответственно, заявка <...> по лоту № 2 была неправомерно отклонена конкурсным управляющим <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Комбинат торгово-холодильного оборудования и рекламы».

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия конкурсного управляющего <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Комбинат торгово-холодильного оборудования и рекламы» обоснованной.

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

3. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу Новосибирского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 27

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов

13 сентября 2018 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:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Филатьева И. Е. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

руководствуясь статьей 18.1, подпунктом а пункта 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 13.09.2018 года по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия конкурсного управляющего <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Комбинат торгово-холодильного оборудования и рекламы»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов конкурсному управляющему <...> совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

2. С целью исполнения настоящего предписания организатору торгов конкурсному управляющему <...> необходимо в срок до 03.10.2018 года аннулировать торговую процедуру «Публичное предложение продавца № 5062136» по лоту № 2.

3. Об исполнении настоящего предписания организатору торгов конкурсному управляющему <...> сообщить в Новосибирское УФАС России до 09.10.2018 года с приложением подтверждающих документов.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.