ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

**УПРАВЛЕНИЕ**
**по Республике Мордовия**

пр. Ленина, 14, г. Саранск,
Республика Мордовия, 430005
тел. (8342) 47-14-55, факс (8342) 24-34-62
e-mail: to13@fas.gov.ru

03.12.2020 № 807

На № _____ от _____

Заявитель:
Кубасова Наталья Николаевна
115477, г. Москва, ул. Кантемировская, д. 12, корп.2, кв. 79

kubasova_natamsk@yandex.ru

Организатор торгов:
Конкурсный управляющий
Кузнецов Александр Николаевич
430005, ул. Володарского, д. 60, корп. А, кв. 40

kcpn@yandex.ru

# РЕШЕНИЕ

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «30» ноября 2020 г.

В полном объеме решение изготовлено «03» декабря 2020 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии: Александров Л.С. – Заместитель руководителя Мордовского УФАС России; Члены Комиссии: Семенова А.А. – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России, Бородина Е.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России, Афиногентова Е.В. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

в присутствии (в режиме видеоконференцсвязи):

от Организатора торгов - Конкурсного управляющего Кузнецова Александра Николаевича, представителя по доверенности Плешкова Евгения Александровича (доверенность от 06.02.2020),

в отсутствии Заявителя – Кубасовой Натальи Николаевны, надлежащим образом уведомленной о времени и месте рассмотрения жалобы,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Кубасовой Натальи Николаевны (от 19.11.2020 вх. № 7075) на действия Организатора торгов – Конкурсного управляющего Кузнецова Александра Николаевича при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества Сельскохозяйственного производственного кооператива «ДЕЛЬТА» (извещение в ЕФРСБ № 5721951, Лот № 1, Лот № 2),



039317

Тип. ИМУ. Зак. 892 – 3125.

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба Кубасовой Натальи Николаевны (ранее и далее – Заявитель) (от 19.11.2020 вх. № 7075) на действия Организатора торгов – Конкурсного управляющего Кузнецова Александра Николаевича (ранее и далее – Организатор торгов) при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества Сельскохозяйственного производственного кооператива «ДЕЛЬТА» (извещение в ЕФРСБ № 5721951, Лот № 1, Лот № 2).

Информация о поступлении жалобы на действия Организатора торгов размещена на официальном сайте Мордовского УФАС России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.mordovia.fas.gov.ru.

В связи с поступлением жалобы Кубасовой Натальи Николаевны (от 19.11.2020 вх. № 7075), Мордовским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в адрес Заявителя и Организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 23.11.2020 исх. № 3072).

Рассмотрение жалобы было назначено на 10 часов 30 минут 26.11.2020.

В связи с поступлением ходатайств Заявителя (от 25.11.2020 вх. №7208) и Организатора торгов (от 25.11.2020 вх. № 7215) в рассмотрении жалобы Кубасовой Натальи Николаевны (от 19.11.2020 вх. № 7075) (далее – Жалоба) объявлялся перерыв до 16 часов 15 минут 30.11.2020.

В адрес Мордовского УФАС России 30.11.2020 поступило ходатайство Организатора торгов (от 30.11.2020 вх. №7324) о привлечении к участию в рассмотрении Жалобы третьего лица – Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» (г. Москва) в лице Мордовского регионального филиала АО «Россельхозбанк» г. Саранск (4300005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д. 47 А).

Также в адрес Мордовского УФАС России 30.11.2020 поступило ходатайство Организатора торгов (от 30.11.2020 вх. №7325) об отложении рассмотрения жалобы.

Согласно части 14 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы.

Из доводов жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов нарушена процедура проведения торгов, а именно: установлена неизменная величина размера задатка на всех периодах публичного предложения.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представив письменные пояснения (от 30.11.2020 вх. № 7283), в которых указывает, что начальная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. АО «Россельхозбанк» разработало и представило конкурсному управляющему Положение о продаже имущества посредством публичного предложения. Согласно п. 3.2 указанного Положения для участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере 10 % от начальной цены продажи Имущества в счет обеспечения оплаты имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в

информационном сообщении. Согласно п. 8 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) размер задатка для участия в торгах не должен превышать 20 % начальной цены продажи предприятия. Таким образом, по утверждению Организатора торгов, торги были объявлены в точном соответствии с представленным Положением и соблюдением требований закона, в том числе в части установления размера задатка. Более того, установленный размер задатка не превышал 20 % даже на периоде действия цены отсечения.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, статья 18.1 Закона о защите конкуренции не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Жалобы на торги, проводимые по иным основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 Закона о защите конкуренции.

Правила проведения торгов по продаже имущества организаций, признанных банкротами, регламентированы статьями 110, 111, 139 Закона о банкротстве и Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 г. № 495.

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 27.10.2014 по делу А39-6313/2013 Сельскохозяйственный производственный кооператив «ДЕЛЬТА» (430034, Республика Мордовия, город Саранск, улица Пролетарская, дом 143, ОГРН 1111327002390, ИНН 1327014638) (далее – СПК «Дельта») признан банкротом и введено конкурсное производство. Конкурсным управляющим назначен Денисов Д.А. (ИНН 132807515525, СНИЛС 04927014658) - член САМРО «Ассоциация антикризисных управляющих» (ИНН 6315944042, ГРН 1026300003751, 443072, г. Самара, Московское шоссе, 18 км).

Определением Арбитражного суда Республики Мордовия от 06.10.2016 по делу А39-6313/2013 с 05 октября 2015 года конкурсным управляющим СПК «Дельта» утвержден Кузнецов Александр Николаевич (ИНН 132602232195, СНИЛС 072-598-693 14, адрес для корреспонденции: 430005, РМ г. Саранск, ул.

Володарского, д. 60, корп. А, кв. 40), являющий членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Континент».

Согласно пункту 4 статьи 139 Закона о банкротстве в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, 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.

10.11.2020 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве https://bankrot.fedresurs.ru Организатором торгов размещено сообщение о проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества СПК «Дельта» (извещение в ЕФРСБ № 5721951, Лот № 1, Лот № 2) в форме публичного предложения (далее – Тоги).

Объявление в газете «Коммерсантъ» - № 52030369305.

Торги проводились на Электронной торговой площадке «Новые информационные сервисы» (http://www.nistp.ru), идентификационный № 15002-ОТПП.

Согласно извещению ЕФРСБ № 5721951 (далее – Извещение) предметом Торгов по Лоту №1 выставлено имущество должника единым лотом, которое реализуется в виде предприятия: Адм.здание, пл.871,9 кв. м. (инв. ном. 16428 лит. А, усл. номер 13:23:1458:0:1029:0:А:0), Здание крытой стоянки, пл. 326,4 кв.м. (инв. ном. 1801, лит. Е, усл. номер 13:23:1458:0:1029:0:А3:0), Здание оздоровительного комплекса, пл. 2075,7 кв.м. (инв. ном. 1802, лит. Д, усл. номер 13:23:1458:0:1029:0:А4:0), Здание по ремонту моторов, пл. 867,0 кв.м. (инв. ном. 1799, лит. Б, усл. номер 13:23:1458:0:1029:0:А1:0), Здание стоянки, пл. 2441,2 кв. м. (инв. ном. 1800, лит. В, усл. номер 13:23:1458:0:1029:0:А2:0), Зем.участок, пл. 1609 кв.м. (кад. номер 13:23:1009039:20), Зем.участок, пл. 1973 кв.м. (кад. номер 13:23:1009039:18), Зем.участок, пл. 23011 кв.м. (кад. номер 13:23:1009039:19), Трансф.подстанция (КТП 6/0,4 кВ). Адрес нахождения имущества: РМ, г. Саранск, ул. Пролетарская д. 143;

По условиям публичного предложения начальная продажная цена имущества по Лоту № 1 составляет 28 144 549,25 руб., шаг – 7,00 %, задаток - 10,00 %.

Предусмотрено 9 интервалов снижения цены:

| Дата начала приема заявок на интервале | Дата окончания приема заявок на интервале | Цена на интервале, руб. | Задаток на интервале, руб. |
|---|---|---|---|
| 16.11.2020 - 12:00 | 20.11.2020 - 12:00 | 28 144 549,25 | 2 814 454,93 |
| 23.11.2020 - 12:00 | 27.11.2020 - 12:00 | 26 174 430,80 | 2 814 454,93 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 30.11.2020 - 12:00 | 04.12.2020 - 12:00 | 24 204 312,35 | 2 814 454,93 |
| 07.12.2020 - 12:00 | 11.12.2020 - 12:00 | 22 234 193,90 | 2 814 454,93 |
| 14.12.2020 - 12:00 | 18.12.2020 - 12:00 | 20 264 075,45 | 2 814 454,93 |
| 21.12.2020 - 12:00 | 25.12.2020 - 12:00 | 18 293 957,00 | 2 814 454,93 |
| 28.12.2020 - 12:00 | 11.01.2021 - 12:00 | 16 323 838,55 | 2 814 454,93 |
| 12.01.2021 - 12:00 | 18.01.2021 - 12:00 | 14 353 720,10 | 2 814 454,93 |
| 19.01.2021 - 12:00 | 25.01.2021 - 12:00 | 14 072 274,63 | 2 814 454,93 |

Предметом Торгов по Лоту № 2 является здание гаража, 1981 г.п., общая площадь 51, 5 кв.м., назначение: нежилое, 1-этажное, инвентарный номер 1803, усл.номер 13:13:01/228/2012-027, литер Ж, адрес: РМ, г. Саранск, ул. Пролетарская, д. 143, свидетельство о государственной регистрации права 13 ГА 718122 от 29.12.2012г.

По условиям публичного предложения начальная продажная цена имущества по Лоту № 2 составляет 207 991,40 руб., шаг – 7,00 %, задаток - 10,00 %.

Предусмотрено 9 интервалов снижения цены:

| Дата начала приема заявок на интервале | Дата окончания приема заявок на интервале | Цена на интервале, руб. | Задаток на интервале, руб. |
|---|---|---|---|
| 16.11.2020 - 12:00 | 20.11.2020 - 12:00 | 207 991,40 | 20 799,14 |
| 23.11.2020 - 12:00 | 27.11.2020 - 12:00 | 197 591,83 | 20 799,14 |
| 30.11.2020 - 12:00 | 04.12.2020 - 12:00 | 187 192,26 | 20 799,14 |
| 07.12.2020 - 12:00 | 11.12.2020 - 12:00 | 176 792,69 | 20 799,14 |
| 14.12.2020 - 12:00 | 18.12.2020 - 12:00 | 166 393,12 | 20 799,14 |
| 21.12.2020 - 12:00 | 25.12.2020 - 12:00 | 155 993,55 | 20 799,14 |
| 28.12.2020 - 12:00 | 11.01.2021 - 12:00 | 145 593,98 | 20 799,14 |
| 12.01.2021 - 12:00 | 18.01.2021 - 12:00 | 135 194,41 | 20 799,14 |
| 19.01.2021 - 12:00 | 25.01.2021 - 12:00 | 124 794,84 | 20 799,14 |

Согласно пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов выполняет следующие функции:

опубликовывает и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;

принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;

определяет участников торгов;

осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;

определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должника должны содержаться, в том числе, сведения о размере задатка, сроке и порядке внесения задатка, реквизитов счетов, на которые вносится задаток.

Исходя из содержания Извещения, Комиссией установлено, что размер задатка при продаже имущества СПК «Дельта» посредством публичного предложения был установлен в неизменном размере для каждого из Лотов №№1,2 на всех интервалах действия публичного предложения.

Между тем Организатором торгов не учтено следующее.

В рассматриваемом случае продажа имущества общества осуществлялась посредством публичного предложения, к которому в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве применяются общие правила о продаже имущества должника.

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.

По смыслу пунктов 8 - 10 статьи 110 Закона о банкротстве для участия в торгах по продаже имущества должника претендент должен вместе с представлением заявки внести задаток в размере и в сроки, установленные организатором торгов. При этом размер задатка исчисляется от начальной продажной цены предприятия.

Помимо того, что задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства (статьи 329 и 380 ГК РФ), 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 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.

Таким образом, довод Заявителя об установлении Организатором торгов задатка в размере, не соответствующем требованиям законодательства о банкротстве, является обоснованным.

На дату оглашения резолютивной части решения Организатором торгов в Мордовское УФАС России не представлена информация о составлении протоколов об определении участников и результатов открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества СПК «Дельта».

Сообщения о составлении протоколов и сами протоколы об определении участников и результатов открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества СПК «Дельта» в соответствии с извещением № 5721951 на сайтах https://bankrot.fedresurs.ru и http://www.nistp.ru на дату оглашения резолютивной части решения не размещены.

Комиссия Мордовского УФАС России в действиях Организатора торгов, выразившихся в установлении суммы задатка, превышающего 10% от начальной цены продажи имущества, установленной для соответствующего периода снижения цены, усматривает нарушение абзаца 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве.

На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Кубасовой Натальи Николаевны (от 19.11.2020 вх. № 7075) обоснованной.
2. Признать действия организатора торгов – Конкурсного управляющего Кузнецова Александра Николаевича при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества Сельскохозяйственного производственного кооператива «ДЕЛЬТА» (извещение в ЕФРСБ № 5721951, Лот № 1, Лот № 2), выразившиеся в установлении суммы задатка, превышающего 10% от начальной цены продажи имущества, установленной для соответствующего периода снижения цены, нарушением абзаца 10 пункта 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
3. Выдать Организатору торгов обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

Председатель Комиссии Л.С. Александров

Члены Комиссии А.А. Семенова

Е.А. Бородина

Е.В. Афиногентова

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.