

## РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-1951/2020

08 октября 2020 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 ... на действия организатора торгов Конкурсного управляющего ООО «ДЖН» ... при проведении повторных электронных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой подачи предложений о цене, на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» по продаже имущества должника (сообщение № 5244701),

в отсутствие ..., надлежащим образом уведомленной о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

в присутствии представителя Конкурсного управляющего ООО «ДЖН» ... – ... (представитель по доверенности от 30.01.2020 г.),

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ...на действия организатора торгов Конкурсного управляющего ООО «ДЖН» ...при проведении повторных электронных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой подачи предложений о цене, на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» по продаже имущества должника (сообщение № 5244701).

Заявитель сообщает следующее.

23.07.2020 года в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) организатором торгов конкурсным управляющим ООО «ДЖН» ..., действующем на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области от 20.06.2020 года по делу № А45-14405/2018, опубликовано сообщение № 5244701 о проведении повторных электронных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой подачи предложений о цене на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» по продаже имущества должника.

При проведении указанных электронных торгов Организатор торгов допустил следующие нарушения Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), что может привести к ограничению количества участников размещения заказа:

1. Занижен срок подачи заявок для участия в торгах.

Согласно пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве срок для подачи заявок должен составлять не менее 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

В опубликованном сообщении срок подачи заявок составил всего 21 рабочий день в период с 10-00 ч. 23.08.2020 года по 12-00 ч. 23.09.2020 года.

2. Не указан адрес электронной почты.

Требования к содержанию сообщения о проведении торгов установлены пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве с учетом особенностей, предусмотренных статьей 139 Закона о банкротстве.

Согласно указанной норме одним из требований является содержание в сообщении сведений об адресе электронной почты. Однако конкурсный управляющий указанную информацию в спорном сообщении не опубликовал, чем нарушил пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Опубликование адреса электронной почты на сайте оператора электронной площадки не свидетельствует о соблюдении организатором торгов требования пункта 1 статьи 28 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве по опубликованию данных сведений в ЕФРСБ.

3. В ЕФРСБ не опубликованы проекты договора задатка и договора купли-продажи.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании. Официальным изданием является - газета «Коммерсант» (статья 28 Закона о банкротстве).

Между тем конкурсный управляющий в нарушение указанного требования в ЕФРСБ проекты указанных договоров не разместил.

4. Отсутствует обязанность по заключению договора задатка в письменной форме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 434 Гражданского кодекса РФ Договор может быть заключен в любой форме если законом для договоров данного вида не установлена определённая форма.

Для договоров задатка соблюдение письменной формы договора является обязательным в силу положений пункта 2 статьи 380 Гражданского кодекса РФ.

Между тем Конкурсный управляющий в сообщении, опубликованном в ЕФРСБ, указал следующее: «... Также для участия в открытых торгах заявитель предоставляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счет, указанный в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке...»

При этом сообщение не содержит условий о том, что данное действие расценивается как акцепт на предложение о заключении договора задатка. Заявитель полагает, что отсутствие подписанного договора при отсутствии оговорки о признании действий по внесению задатка акцептом влечет несоблюдение формы договора и его незаключенность, что является нарушением

требований статьи 110 Закона о банкротстве.

5. Аукционная документация противоречит сообщению о проведении торгов в ЕФРСБ и информационной карте, размещенной на ЭТП

При подготовке к торгам в документации конкурсным управляющим допущены ошибки, искажающие информацию о проводимых торгах:

Текст сообщения в ЕФРСБ	Текст в Информационной карте на ЭТП	Текст проекта договора
<p>Заявка на участие в торгах и прилагаемые к ней документы подаются с 10 ч. 00 мин. с 23.08.2020 г. до 12 ч. 00 мин. 22.09.2020 г. в электронной форме по адресу <a href="http://m-ets.ru/">http://m-ets.ru/</a> и подписывается ЭЦП заявителя. Величина повышения начальной цены продажи лота («шаг аукциона») устанавливается в размере 1 % начальной цены лота.</p>	<p>Раздел «Порядок, место, срок и время предоставления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (предприятия) должника»:</p> <p>Заявка на участие в торгах и прилагаемые к ней документы подаются с 10 ч. 00 мин. с 02.07.2020 г. до 12 ч. 00 мин. 22.07.2020 г. в электронной форме по адресу <a href="http://m-ets.ru/">http://m-ets.ru/</a> и подписывается ЭЦП заявителя. Величина повышения начальной цены продажи лота («шаг аукциона») устанавливается в размере 1% начальной цены лота.</p>	
<p>К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявки, уплатившие в срок до 22.09.2020 задаток в размере 10% от начальной цены продажи имущества и представившие документы в соответствии с установленным перечнем</p>	<p>Срок внесения задатка не указан</p>	<p>Срок внесения задатка не указан</p>
<p>отсутствует</p>	<p>Раздел «Сроки и порядок внесения и возврата задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток»:</p>	<p>1.3. Задаток также не возвращается в случае отказа (уклонения) Заявителя, признанного победителем торгов, от заключения договора</p>

	<p>Задаток не возвращается в случае отказа или уклонения победителя аукциона от подписания договора купли-продажи имущества, а также в случае нарушения победителем торгов установленных сроков полной оплаты проданного имущества или сроков приема имущества.</p>	<p>купли-продажи имущества, являющегося Предметом торгов; в случае не перечисления Заявителем денежных средств по заключенному по результатам торгов договору купли-продажи; в случае неисполнения иных обязательств Заявителя по договору купли-продажи, заключенного по результатам торгов.</p>
<p>Также для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счет, указанный в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке.</p>	<p>Раздел «Сроки и порядок внесения и возврата задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток»:</p> <p>Для участия в торгах на основании заключенного договора о задатке заявитель вносит задаток в счет обеспечения оплаты приобретаемого на торгах имущества.</p>	<p>3. Договор задатка может быть заключен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- путем представления Организатору торгов настоящего договора в редакции, определенной Организатором торгов и подписанного электронной цифровой подписью Заявителя (уполномоченного представителя Заявителя) с последующим внесением денежных средств на счет Организатора торгов....</li> <li>- заявитель самостоятельно заполняет (пункты: Наименование заявителя, п. 1.1. № лота и сумма задатка, п. 3.3 Реквизиты Заявителя, п. 6. Адрес и реквизиты Заявителя), распечатывает, подписывает, сканирует и прикрепляет данный договор к заявке на электронной площадке.</li> </ul>

Заявитель полагает, наличие разногласий в условиях проведения торгов, которые содержатся в различных источниках, связанных с проведением торгов, вводят заявителей в заблуждение и тем самым ограничивают круг лиц, которые бы могли принять участие в торгах.

6. Незаконные причины для невозвращения задатка.

Законом о банкротстве предусмотрены всего два случая, когда задаток не возвращается участнику торгов:

- заявитель является победителем, подписавшим договор купли-продажи (задаток засчитывается в счет стоимости лота) (пункт 15 статьи 110 Закона о банкротстве);
- отказ или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней с даты получения предложения (пункт 16 статьи 110 Закона о банкротстве).

Между тем, Конкурсный управляющий в нарушение указанных норм включил в пункт 1.3. Договора задатка дополнительные условия, при которых задаток не возвращается Заявителю, а именно:

- перечисление Заявителем денежных средств по заключенному по результатам торгов договору купли-продажи;
- неисполнение иных обязательств Заявителя по договору купли-продажи, заключенного по результатам торгов.

Кроме того, в пункт 3.3. включено такое основание для невозврата задатка как подписание договора задатка в отличной от размещенной организатором торгов редакции проекта договора.

Перечень оснований для невозвращения задатка заявителю, предусмотренный законом о банкротстве является закрытым и включение иных либо дополнительных оснований не предусматривает. Следовательно, действия конкурсного управляющего являются незаконными и нарушают статью 110 Закона о банкротстве.

7. Проект договора о задатке содержит несогласующиеся по тексту внутренние ссылки и недостоверную информацию.

Проект договора задатка содержит отсылочные ссылки на положения договора, которые в тексте настоящего договора отсутствуют, а именно:

А) пункт 2.2. «Обязанность Заявителя по перечислению задатка считается исполненной в момент зачисления денежных средств на указанный счет в полной сумме, указанной в п. 2.1. настоящего договора.» - в пункте 2.1. сумма задатка не оговорена, она содержится в абзаце втором Раздела I договора.

Б) пункт 2.3. «В случае не перечисления либо перечисления не в полном объеме суммы задатка в указанную в п. 2.1. настоящего договора дату. Организатор торгов не допускает Заявителя к участию в торгах...» - в пункте 2.1. дата внесения

задатка не указана.

В) пункт 2.3. «...а все перечисленные денежные средства Заявителем во исполнение настоящего договора возвращаются ему в общем порядке, установленном в п. 1.5. настоящего договора.» - пункт 1.5. по тексту договора отсутствует.

Г) пункт 3.3. абзац второй и третий «..(пункты: Наименование заявителя, п. 1.1. № лота и сумма задатка, п.3.3 Реквизиты Заявителя, п.6. Адрес и реквизиты Заявителя)..»

- ссылка в пункте 3.3. на п. 3.3. Реквизиты Заявителя выглядит абсурдной, по тексту договора п. 3.3. Реквизиты Заявителя - отсутствует, п. 6. Адрес и реквизиты Заявителя также отсутствует по тексту договора

Д) пункт 3.4. абзац третий «- подтверждает, что ознакомлен с состоянием продаваемого на торгах имущества и имеющейся документацией на него, и согласен с тем, что продаваемое имущество в случае его приобретения на торгах возврату не подлежит, а также осведомлен о том, что продаваемое имущество принадлежит гражданам, признанными несостоятельными (банкротами) и продается в рамках процедуры реализации имущества гражданина;» - процедура торгов проводится в отношении имущества Должника, который является юридическим лицом - Общество с ограниченной ответственностью «Доступное Жилье Новосибирск», ИНН5407478706.

Заявитель полагает, что наличие разногласий в условиях договора о задатке, вводят заявителей в заблуждение и тем самым ограничивают круг лиц, которые бы могли принять участие в торгах.

**Конкурсный управляющий ООО «ДЖН» ...в своих возражениях сообщил следующее.**

Согласно п. 8 ст. 110 Закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее, чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Срок предоставления заявок шел с 23.08 по 23.09.2020, то есть 23 рабочих дня, по факту календарный месяц. За это время была подана одна заявка по одному лоту. Нарушения прав заявителя не было, так участия в торгах он не принимал и заявку на участие не подавал.

Адрес электронной почты организатора торгов был опубликован на сайте электронных торгов ЭТП МЭТС.

Проект договора купли-продажи и договор о задатке были размещены на сайте электронных торгов ЭТП МЭТС.

Формальное нарушение имело место, но оно не повлияло на исход торгов и права участников торгов, поэтому является несущественным, поскольку фактическое внесение задатка без подписания договора о задатке в соответствии с регламентом торгов по банкротству, которые утверждены ЭТП МЭТС, и с которыми соглашается участник торгов, является надлежащим.

Приведенные заявителем разногласия не могли повлиять на исход торгов и не нарушают права и интересы третьих лиц, поэтому являются несущественными.

Дополнительные условия были включены в условия договора для обеспечения выполнения договора купли - продажи имущества, реализуемого на торгах в интересах кредиторов. Данные положения являются сложившейся правоприменительной практикой, не нарушает права и законные интересы кредиторов и третьих лиц. В этих случаях речь идёт о нарушении существенных условий договора, и являются основаниями для расторжения договора. Задаток в этом случае также не возвращается, поскольку нарушение договора на стороне победителя торгов.

Кроме того, по мнению Конкурсного управляющего ООО «ДЖН» ..., позиция заявителя противоречит её интересам в качестве кредитора ООО «ДЖН» и можно предположить, что она действует недобросовестно. Согласно п.1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В данном случае намерение причинить вред ООО «ДЖН» и победителю торгов, который является добросовестным приобретателем и полностью оплатил приобретенное на торгах имущество.

Имели место технические ошибки, которые не повлекли нарушение прав третьих лиц.

Конкурсный управляющий ООО «ДЖН» ...полагает, что все перечисленные нарушения несущественны, и поскольку в настоящее время уже заключен договор купли-продажи по лоту № 2, оплата по нему поступила, объявление торгов недействительными нарушит права победителя торгов.

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

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 21.06.2019 по делу № А45-14405/2018 общество с ограниченной ответственностью «Доступное Жилье Новосибирск» признано несостоятельным (банкротом). Конкурсным управляющим ООО «Доступное Жилье Новосибирск» утверждён ....

23.07.2020 года в ЕФРСБ организатором торгов – конкурсным управляющим ООО «ДЖН» ...опубликовано сообщение № 5244701 о проведении повторных электронных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой подачи предложений о цене на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» по продаже имущества должника.

Согласно ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» настоящий Федеральный закон, в том числе, устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Согласно пункту 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.

В соответствии с пунктом 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.

Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Согласно тексту сообщения в ЕФРСБ № 5244701 заявка на участие в торгах и прилагаемые к ней документы подаются с 10 ч. 00 мин. 23.08.2020 г. до 12 ч. 00 мин. 22.09.2020 года, что составляет менее 25 рабочих дней. Согласно тексту сообщения на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» заявка на участие в торгах и прилагаемые к ней документы подаются с 10 ч. 00 мин. с 02.07.2020 г. до 12 ч. 00 мин. 22.07.2020 г. в электронной форме по адресу <http://m-ets.ru/> и подписывается ЭЦП заявителя, что составляет менее 25 рабочих дней.

Таким образом, организатором торгов – конкурсным управляющим был нарушен срок представления заявок на участие в торгах.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений). В случае проведения торгов по

продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной подписью и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлены требования к содержанию сообщения о проведении торгов.

Согласно указанной норме одним из требований является содержание в сообщении сведений об адресе электронной почты. Конкурсный управляющий указанную информацию в сообщении о проведении торгов не опубликовал, чем нарушил пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Опубликование адреса электронной почты на сайте оператора электронной площадки не свидетельствует о соблюдении организатором торгов требования пункта 1 статьи 28 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве по опубликованию данных сведений в ЕФРСБ.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании. Официальным изданием является - газета «Коммерсант» (статья 28 Закона о банкротстве).

Конкурсный управляющий в нарушение указанного требования не разместил в ЕФРСБ проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке. Организатор торгов –

конкурсный управляющий в своих возражениях указывает, что проект договора купли-продажи и договор о задатке были размещены на сайте электронных торгов ЭТП МЭТС. При этом размещение данных договоров на торговой площадке не освобождает конкурсного управляющего от прикрепления данных договоров на сайте ЕФРСБ (указанная позиция подтверждается Решением Арбитражного суда Челябинской области от 11.07.2019 по делу № А76-1243/2019). Таким образом, конкурсным управляющим были нарушены положения пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Согласно сообщению № 5244701 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> «... Также для участия в открытых торгах заявитель предоставляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счет, указанный в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке...». При этом сообщение не содержит условий о том, что данное действие расценивается как акцепт на предложение о заключении договора задатка. Согласно Определению Верховного Суда РФ от 22.12.2016 № 307-ЭС16-17439 по делу № А21-3324/2011 действия лица по направлению задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, без представления подписанного с организатором торгов договора о задатке, не свидетельствуют о нарушении принципа равного доступа всех лиц к участию в торгах.

При рассмотрении аукционной документации, информации, содержащейся в сообщении о проведении торгов в ЕФРСБ и информационной карте, размещенной на ЭТП, было установлено, что в указанных источниках содержатся противоречивые данные, что нарушает требования части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

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

Законом о банкротстве предусмотрены следующие случаи невозврата задатка участнику торгов:

- заявитель является победителем, подписавшим договор купли-продажи (задаток засчитывается в счет стоимости лота) (пункт 15 статьи 110 Закона о банкротстве);
- отказ или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней с даты получения предложения (пункт 16 статьи 110 Закона о банкротстве).

Также Конкурсный управляющий включил в пункт 1.3. Договора задатка дополнительные условия, при которых задаток не возвращается Заявителю, а именно:

- неперечисление Заявителем денежных средств по заключенному по результатам торгов договору купли-продажи;
- неисполнение иных обязательств Заявителя по договору купли-продажи, заключенного по результатам торгов.

Кроме того, в пункт 3.3. включено такое основание для невозврата задатка как подписание договора задатка в отличной от размещенной организатором торгов редакции проекта договора. Указанные условия не предусмотрены Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Таким образом, организатором торгов допущены нарушения порядка организации и проведения повторных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой подачи предложений о цене, на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» по продаже имущества должника ООО «ДЖН» (сообщение № 5244701).

Поскольку по лоту №2 торги состоялись и заключен договор купли-продажи с единственным участником, у Новосибирского УФАС России отсутствуют основания для выдачи предписания в части данного лота.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ...на действия организатора торгов Конкурсного управляющего ООО «ДЖН» ...при проведении повторных электронных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой подачи предложений о цене, на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» по продаже имущества должника ООО «ДЖН» (сообщение № 5244701) обоснованной.

2. Выдать организатору торгов Конкурсному управляющему ООО «ДЖН» ... предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов в части лотов №1, 3, 4.

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