

(Уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении закупки)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. № 16959э от 21.09.2020 года) 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).

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 определенная 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
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	Раздел «Порядок, место, срок и время предоставления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (предприятия) должника»: Заявка на участие в торгах и прилагаемые к ней	

<p>повышения начальной цены продажи лота («шаг аукциона») устанавливается в размере 1 % начальной цены лота.</p>	<p>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>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>1.3. Задаток также не возвращается в случае отказа (уклонения) Заявителя, признанного победителем торгов, от заключения договора 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</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</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</li> </ul>

<p>задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счет, указанный в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке.</p>	<p>договора о задатке заявитель вносит задаток в счет обеспечения оплаты приобретаемого на торгах имущества.</p>	<p>подписанного электронной цифровой подписью Заявителя (уполномоченного представителя Заявителя) с последующим внесением денежных средств на счет Организатора торгов....</p> <p>- 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.</p>
--	--	--

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 гражданин;» - процедура торгов проводится в отношении имущества Должника, который является юридическим лицом - Общество с ограниченной ответственностью «Доступное Жилье Новосибирск», ИНН 5407478706.

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.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области:

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, Конкурсному управляющему ООО «ДЖН» <...> надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 28 сентября 2020 года** документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **29 сентября 2020 года в 10.00 часов**.

В связи с необходимостью принятия мер по нераспространению коронавирусной инфекции, жалоба будет рассмотрена дистанционно, по ссылке <https://fas3.tconf.rt.ru/c/2310192118>.

Для участия в дистанционном рассмотрении жалобы необходимо направить доверенности представителей на адрес электронной почты Новосибирского УФАС России.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Примечание:

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

