

## **РЕШЕНИЕ**

6 октября 2023 года г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», (далее - Комиссия) в составе:

председатель Комиссии –

члены Комиссии: при участии в заседаниях 28.09.2023, 06.10.2023 арбитражного управляющего Аулова А.Ю., заявителя Подчасова К.В., представителя Подчасова К.В. Подчасовой Л.И. (доверенность в материалах дела), рассмотрев материалы дела №031/10/18.1-655/2023 по жалобе Подчасова К.В. на действия организатора торгов- арбитражного управляющего Аулова А.Ю. при проведении торгов по продаже имущества должника Скрипниченко Д.Ю. (извещения №175818, 175819 опубликованы на официальном сайте ЕФРСБ, лоты №№1,2),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Белгородское УФАС России поступила жалоба Подчасова К.В. на действия организатора торгов- арбитражного управляющего Аулова А.Ю. при проведении торгов по продаже имущества должника Скрипниченко Д.Ю. (извещения №175818, 175819 опубликованы на официальном сайте ЕФРСБ, лоты №№1,2).

Заявитель считает незаконными действия (бездействие) организатора торгов- арбитражного управляющего Аулова А.Ю. при организации и проведении указанных торгов в части незаключения договора купли- продажи с победителем торгов.

По мнению заявителя, согласно постановлению Конституционного суда РФ от 16.05.2023 №23-П по делу о проверке конституционности п.1 ст.250 ГК РФ в связи с

жалобой гражданина Шеставина В.В. при продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, конкурсный управляющий должен направлять другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах, чего не было сделано в рассматриваемом случае.

Арбитражный управляющий с указанными в жалобе доводами не согласился, пояснил следующее.

Для заключения договора купли-продажи имущества с победителем торгов необходимо соблюдение требований о преимущественном праве приобретения имущества, установленного Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее- Закон о банкротстве). Торги по продаже имущества должника Скрипниченко Д.Ю. с последующим предоставлением преимущественного права покупки другим участникам долевой собственности были организованы и проведены в соответствии с п.1 ст.250 ГК РФ, согласно которой при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается и на прочих равных условиях.

Пояснил, что торги по реализации имущества должника Скрипниченко Д.Ю. были проведены в три этапа, поскольку на первых двух этапах не поступало заявок на приобретение имущества по имеющейся цене предложения. Проведенные торги позволили сформировать актуальную рыночную цену реализуемого имущества. После окончания проведения торговой процедуры было реализовано преимущественное право покупки другими участниками долевой собственности, предусмотренное ст.250 ГК РФ.

Считает, что подателю жалобы из документации о проведении торгов было известно о порядке заключения договора купли-продажи имущества с учетом необходимости соблюдения требований о преимущественном праве приобретения имущества, установленного Законом о банкротстве.

Сообщил, что Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника Скрипниченко Д.Ю. было утверждено определением Арбитражного суда Белгородской области от 20.03.2023, первая публикация на официальном сайте ЕФРСБ о проведении торгов по реализации имущества должника была сделана 27.03.2023, а постановление Конституционного суда РФ №23-П, на которое ссылается заявитель, было принято 16.05.2023, то есть после того, как торги были организованы по заранее заложенному и сформированному в них механизму проведения и таким образом стадии торгов, проходящие после принятия Конституционным судом соответствующего постановления, не могли и не должны были быть отменены в связи с принятием данного постановления.

Комиссия, изучив доводы жалобы, рассмотрев материалы дела, выслушав организатора торгов, заявителя и его представителя, установила следующее.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 31.08.2022 по делу №А08-12843/2021 Скрипниченко Д.Ю. был признан банкротом и введена процедура реализации имущества гражданина. Арбитражным управляющим утвержден

Аулов А.Ю., которым были организованы торги посредством публичного предложения по продаже имущества на электронной торговой площадке «Центр дистанционных торгов» ([www.cdtrf.ru](http://www.cdtrf.ru)).

Положение о порядке, условиях и о сроках реализации имущества должника Скрипниченко Д.Ю. (далее- Положение) утверждено определением Арбитражного суда от 20.03.2023 по делу №А08-12843/2021.

Согласно п.13.1 Положения после утверждения протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий предлагает к приобретению лот №1 и (или) лот № 2 по цене, сложившейся в результате проведенных торгов, лицам, имеющим преимущественное право приобретения земельного участка в соответствии с нормами Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 №101-ФЗ и Гражданским Кодексом Российской Федерации. Предложение осуществляется путем публикации информации в газете Шебекинского городского округа «Красное Знамя». В случае, если в течении 30 календарных дней с даты размещения такого предложения никто из лиц, имеющих право на преимущественное приобретение земельного участка, не обратится к финансовому управляющему с соответствующим предложением о покупке, финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.

Организатором торгов- арбитражным управляющим Ауловым А.Ю. 14.06.2023 на официальном сайте ЕФРСБ было размещено сообщение №11715391 о проведении торгов в форме публичного предложения по реализации имущества должника (лоты №№1, 2).

Согласно указанному сообщению, предметом торгов является имущество должника Скрипниченко Д.Ю.:

- лот №1- 1/125 доли в праве собственности на земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 31:17:0000000:415, площадью 1768800 кв.м., расположенный по адресу: Белгородская область, Шебекинский район, в границах земель ЗАО «Новая жизнь». Начальная цена продажи: 137 600,00 (сто тридцать семь тысяч шестьсот) рублей;
- лот №2- 2/375 доли в праве собственности на земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 31:17:0000000:415, площадью 1768800 кв.м., расположенный по адресу: Белгородская область, Шебекинский район, в границах земель ЗАО «Новая жизнь». Начальная цена продажи: 91 200,00 (девяносто одна тысяча двести) рублей.

После утверждения протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий предлагает к приобретению лот №1 и (или) лот № 2 по цене, сложившейся в результате проведенных торгов, лицам, имеющим преимущественное право приобретения земельного участка в соответствии с нормами Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 №101-ФЗ и Гражданским Кодексом Российской Федерации. Предложение осуществляется путем публикации информации в газете Шебекинского городского округа «Красное Знамя». В случае, если в течении 30

календарных дней с даты размещения такого предложения никто из лиц, имеющих право на преимущественное приобретение земельного участка, не обратится к финансовому управляющему с соответствующим предложением о покупке, финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.

Таким образом, заявителю из документации о проведении торгов было известно о порядке заключении договора купли-продажи имущества с учетом необходимости соблюдения требований о преимущественном праве приобретения имущества, установленного Законом о банкротстве.

Согласно сообщению о результатах торгов от 14.08.2023 №12193176 на участие в торгах по лоту №1 1/125 доли в праве собственности на земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 31:17:0000000:415, площадью 1768800 кв.м., расположенный по адресу: Белгородская область, Шебекинский район, в границах земель ЗАО «Новая жизнь», была подана одна заявка, которая была допущена к участию в торгах. Торги признаны состоявшимися. Победителем признан участник, представивший в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене, которое не ниже начальной цены имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов – Подчасов К.В. Представленное победителем торгов предложение о цене 56 040 руб.

На участие в торгах по лоту №2 2/375 доли в праве собственности на земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 31:17:0000000:415, площадью 1768800 кв.м., расположенный по адресу: Белгородская область, Шебекинский район, в границах земель ЗАО «Новая жизнь», была подана одна заявка, которая была допущена к участию в торгах. Торги признаны состоявшимися. Победителем признан участник, представивший в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене, которое не ниже начальной цены имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов – Подчасов К.В. Представленное победителем торгов предложение о цене 31 000 руб.

Согласно п.1 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается и на прочих равных условиях.

Пунктом 4 ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности.

С учетом изложенного выше арбитражным управляющим после проведения торгов, в результате которых была сформирована цена имущества, посредством публикации в газете Шебекинского городского округа «Красное Знамя» было предложено лицам, имеющим преимущественное право приобретения земельного участка, приобрести соответствующее имущество.

Как сообщил арбитражный управляющий, после указанной публикации лицом, имеющим преимущественное право покупки в соответствии с нормами Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» была подана заявка на приобретение имущества и 20.09.2023 с ним был подписан договор купли-продажи имущества.

Вместе с тем, согласно постановлению Конституционного суда РФ от 16.05.2023 №23-П по делу о проверке конституционности п.1 ст.250 ГК РФ в связи с жалобой гражданина Шеставина В.В., при продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, конкурсный управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

Как сообщено арбитражным управляющим и не опровергнуто заявителем, реализация имущества должника Скрипниченко Д.Ю. проводилась в три этапа, поскольку на первых двух этапах не поступало заявок на приобретение имущества должника по имеющейся цене предложения. Так, согласно сообщению №11096451, размещенному на официальном сайте ЕФРСБ 27.03.2023 был объявлен первый открытый аукцион с открытой формой подачи предложений о цене. При этом каждый из этапов продажи имущества должника является стадией единых торгов, проводимых в соответствии с Положением о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника Скрипниченко Д.Ю., утвержденным определением Арбитражного суда Белгородской области 20.03.2023 по делу №А08-12843/2021.

Согласно ч.4 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (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.

Поскольку продажа имущества должника осуществлена посредством публичного предложения после проведения первичного и повторного аукционов, и принятия постановления Конституционного суда РФ от 16.05.2023 №23-П, то выводы, изложенные в нем, не могут быть применимы к исследуемой ситуации.

Таким образом, довод заявителя о нарушении его права на заключение договора

купли-продажи как с победителем торгов подлежит отклонению.

На основании изложенного выше Комиссия Белгородского УФАС России приходит к выводу, что на момент рассмотрения жалобы у организатора торгов отсутствуют основания заключения договора с победителем торгов.

При этом, определение наличия преимущественного права у лиц, направивших соответствующее согласие арбитражному управляющему, не входит в компетенцию Комиссии Белгородского УФАС России.

Кроме того, Комиссия Белгородского УФАС России отмечает, что согласно определению Верховного Суда РФ от 26.04.2022 №309-ЭС21-27706 проводимые в рамках процедур банкротства торги не преследуют в качестве основной цели обеспечение конкуренции на товарных рынках, а произвольное вмешательство антимонопольных органов способно негативно повлиять на возможность своевременного и максимального удовлетворения интересов кредиторов от реализации имущества при том, что за проведением названных торгов осуществляется судебный контроль в рамках дела о банкротстве.

Таким образом, Комиссией Белгородского УФАС России нарушения порядка проведения торгов, порядка заключения договора по результатам торгов, в рамках компетенции антимонопольного органа и оспариваемых заявителем действиях арбитражного управляющего не установлено.

Заседание Комиссии Белгородского УФАС России 28.09.2023 было отложено на 06.10.2023.

На основании изложенного, руководствуясь ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

## **РЕШИЛА:**

Признать жалобу Подчасова К.В. на действия организатора торгов- арбитражного управляющего Аулова А.Ю. при проведении торгов по продаже имущества должника Скрипниченко Д.Ю. (извещения №175818, 175819 опубликованы на официальном сайте ЕФРСБ, лоты №№1,2) необоснованной.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

2023-3087