

Исх. №04-04/6542 от 31.05.2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб на торги в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии организатора торгов финансового управляющего <...> – (должностное лицо) лично, в отсутствие заявителя <...> – (физическое лицо) о времени и месте рассмотрения жалобы извещенным надлежащим образом, рассмотрев посредством видеоконференции после перерыва жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №6114/ж от 30.04.2021г.) на действия организатора торгов <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по продаже имущества должника <...> – (физическое лицо), объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №6215280 от 26.02.2021г.

#### У С Т А Н О В И Л А:

Объявление о проведении торгов №6215280 по продаже имущества должника <...> – (физическое лицо) опубликовано на официальном сайте [https://bankrot.fedresurs.ru](https://bankrot.fedresurs.ru/) 26.02.2021г.

Организатор торгов – Финансовый управляющий <...> – (должностное лицо).

Предмет торгов:

Лот № 1: Квартира, площадь 49,3 кв.м., кадастровый номер 16:50:110807:2740, расположенная по адресу: г. Казань, ул. Гаврилова, д. 12, кв. 43, находящаяся в общей собственности <...> – (физическое лицо) и <...> – (физическое лицо), являющееся предметом залога Банка СОЮЗ (АО) на основании Договора залога недвижимости (ипотеки) № МСБСР9038/08/004/И02 от 25.06.2008 г. Граждане, зарегистрированные в квартире по месту жительства: <...> – (физическое лицо), <...> – (физическое лицо).

Начальная цена - 2 328 122,49 руб.

Вид торгов: - открытый аукцион.

Дата и время начала подачи заявок: 01.03.2021 09:00

Дата и время окончания подачи заявок: 06.04.2021 16:00

Форма подачи предложения о цене: Открытая

Место проведения: ТП "Фабрикант"

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проводятся с нарушением норм действующего законодательства.

Организатор торгов, с доводами, изложенными в жалобе не согласился, на заседании Комиссии представил письменные пояснения, а также документы по обжалуемым торгам, которые приобщены к материалам дела.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной 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 N 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.

Порядок проведения аукциона в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Изучив доводы сторон, а также представленные сторонами документы и материалы, Комиссия приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя о неправомерности выставления на торги реализуемого имущества в полном объеме, учитывая, что в рамках исполнительного производства, возбужденного в отношении <...> – (физическое лицо), им выплачена реальная рыночная стоимость квартиры.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 12.10.2016 по делу №А65-18709/2016 гражданка <...> – (физическое лицо) (далее - должник), признана несостоятельным (банкротом) и в отношении ее имущества введена процедура реализации. Финансовым управляющим утвержден <...> – (должностное лицо).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 31.03.2017г. по делу №А65-18709/2016 в реестр требований кредиторов <...> – (физическое лицо) включены требования АО «Банк Союз» в размере 108 857 610,19 руб., как обеспеченных залогом имущества – квартиры с кадастровым номером 16:50:110807:2740, находящейся по адресу: г. Казань, ул. Гаврилова, д. 12, кв. 43.

Согласно пункту 1 статьи 213.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI названного Закона.

В соответствии со статьей 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу. Из имущества должника, которое составляет конкурсную массу, исключаются имущество, изъятое из оборота, имущественные права, связанные с личностью должника, в том числе права, основанные на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности, а также иное предусмотренное настоящим Федеральным законом имущество.

По правилам статьи 24 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание. Перечень имущества граждан, на которое не может быть обращено взыскание, устанавливается гражданским процессуальным законодательством.

В соответствии со статьей 213.25 Закона о банкротстве, все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

Исходя из пункта 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством. Перечень имущества, принадлежащего должнику-гражданину на праве собственности, на которое не может быть обращено взыскание, определен в пункте 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ).

Как следует из материалов дела, <...> – (физическое лицо) принадлежит 1/100 доли в праве собственности на квартиру по адресу: г. Казань, ул. Гаврилова, д. 12, кв. 43.

Указанная квартира была передана в залог Банку СОЮЗ (АО) (до переименования - АКБ «СОЮЗ» (ОАО)) по Договору залога № МСБСР9038/08/004/И02 от 25.06.2008 г., заключенному между АКБ «СОЮЗ» (ОАО) и <...> – (физическое лицо), <...> – (физическое лицо), в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № МСБ-СР9038/08/004 от 25.06.2008 г. В залог Банку СОЮЗ (АО) была передана вся квартира.

Решением Ново-Савиновского районного суда г. Казани от 01.04.2011 года по делу № 21240/2011 обращено взыскание на заложенное имущество - двухкомнатную квартиру на 2-ом этаже девятиэтажного дома, расположенную по адресу: г. Казань, ул. Гаврилова, д. 12, кв.43, общей площадью 49,30 кв.м.

Определением Ново-Савиновского районного суда г. Казани от 17.08.2012 года по

делу №23362/12 определены доли в праве собственности на указанное имущество, а именно доля должника <...> – (физическое лицо) в квартире по адресу: г. Казань, ул. Гаврилова, д. 12, кв.43 в размере 1 % и доля супруга Должника - <...> – (физическое лицо) в размере 99 %.

Решением Арбитражного суда <...> – (физическое лицо) признана банкротом, введена процедура реализации ее имущества сроком на три месяца, финансовым управляющим назначен <...> – (должностное лицо).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 31 марта 2017 года по настоящему делу требования Банка СОЮЗ (АО) включены в реестре как обеспеченные залогом имущества должника (доли в праве квартиры).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.08.2018г. по делу №А6518709/2016 утверждено представленное финансовым управляющим <...> – (физическое лицо) <...> – (должностное лицо). Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника <...> – (физическое лицо)- квартиры с кадастровым номером 16:50:110807:2740, находящейся по адресу: г. Казань, ул. Гаврилова, д. 12, кв.43, с учетом разногласий Банка СОЮЗ (АО), а именно: путем реализации всего заложенного имущества (квартиры) с кадастровым номером 16:50:110807:2740 с начальной продажной ценой равной 2 328 122,49 руб., при указании спорного имущества, принадлежащего на праве общей совместной собственности <...> – (физическое лицо) и <...> – (физическое лицо).

Таким образом, установлено, что требования Банка СОЮЗ (АО) были обеспечены залогом (ипотекой) всей спорной Квартиры.

В соответствии с пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом, подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов, соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу. При наличии у супругов общих обязательств (в том числе солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга по общим обязательствам.

Согласно пункту 2 статьи 35 Семейного кодекса при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

В силу пункта 2 статьи 353 Гражданского кодекса, если предмет залога остается в общей собственности приобретателей имущества, такие приобретатели становятся солидарными залогодателями.

Исходя из вышеуказанных правовых норм, при последующем разделе общего имущества супругов, переданного в залог по договору залога, заключенному одним из супругов с третьим лицом, залог в отношении этого имущества сохраняется независимо от того, кем из супругов был заключен договор залога и

как будет разделено общее имущество супругов.

Соответствующая правовая позиция подтверждается в Определении Верховного Суда РФ от 06.02.2018 N 309-ЭС17-21971 по делу N А07-17443/2016, постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.06.2013 N 15154/11 и от 24.06.2014 N 4254/14, в которых определена практика применения норм об очередности удовлетворения требований кредиторов при реализации заложенного имущества должника, находящегося в совместной собственности с его супругом, в тех случаях, когда до раздела общего имущества супругов последнее уже было обременено залогом.

Кроме того, если обремененное залогом имущество находилось в совместной собственности супругов, то изменение режима общей собственности супругов с совместной на долевую и определение долей в праве общей собственности супругов по смыслу положений статей 7, 38 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", статьи 353 Гражданского кодекса не влечет трансформации залога имущества в залог долей в праве общей долевой собственности.

В силу изложенного кредитор, требования которого обеспечены залогом такого имущества, вправе рассчитывать на погашение своих требований из средств, вырученных в ходе конкурсного производства от продажи самого заложенного имущества, а не доли в праве.

В пункте 5 разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. N 48 "О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан" отмечено, что исходя из особенностей правового статуса единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, находящегося в залоге, судам необходимо учитывать следующее. Если кредитор по требованию, обеспеченному залогом единственного пригодного для постоянного проживания должника и членов его семьи жилого помещения, не предъявил это требование должнику в рамках дела о банкротстве либо обратился за установлением статуса залогового кредитора с пропуском срока, определенного пунктом 1 статьи 142 Закона о банкротстве, и судом было отказано в восстановлении пропущенного срока, такой кредитор не вправе рассчитывать на удовлетворение своего требования за счет предмета залога, в том числе посредством обращения взыскания на данное имущество вне рамок дела о банкротстве. Соответствующее требование учитывается в реестре требований кредиторов как не обеспеченное залогом. В этом случае жилое помещение считается не вошедшим в конкурсную массу в силу пункта 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве, право залога на него прекращается после завершения процедуры реализации имущества при условии освобождения должника от дальнейшего исполнения обязательств (пункт 3 статьи 213.28 Закона о банкротстве, статья 352 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Пунктом 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» также разъяснено, что в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности (пункт 7 статьи 213.26 Закона о

банкротстве, пункты 1 и 2 статьи 34, статья 36 СК РФ). Вместе с тем супруг (бывший супруг), полагаящий, что реализация общего имущества в деле о банкротстве не учитывает заслуживающие внимания правомерные интересы этого супруга и (или) интересы находящихся на его иждивении лиц, в том числе несовершеннолетних детей, вправе обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества супругов до его продажи в процедуре банкротства, что следует из пункта 3 статьи 38 СК РФ.

Как установлено из доводов жалобы и пояснений организатора торгов <...> – (физическое лицо) была погашена часть требования залогового кредитора АО БАНК СОЮЗ по исполнительному производству № 341595/18/16006-ИП от 20.04.2017 года в размере 2 294 500 руб.

Таким образом, им была оплачена лишь часть залогового долга, тогда как общая сумма задолженности, обеспеченная залогом и включенная в реестр требований кредиторов Должника перед АО БАНК СОЮЗ, составляет 108 357 610,19 руб. исходя из Определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 31.03.2017г. по делу №А65-18709/2016г.

Таким образом, <...> – (физическое лицо) была погашена лишь часть залогового долга от суммы в размере 108 357 610,19 руб. и данный платеж не является оплатой за долю в квартире.

Квартира была передана в залог Банку по Договору залога № МСБСР9038/08/004/И02 от 25.06.2008 г., заключенному между Банком и <...> – (физическое лицо), <...> – (физическое лицо), в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № МСБ-СР-9038/08/004 от 25.06.2008 г.

Решением Ново-Савиновского районного суда г. Казани от 01.04.2011 года по делу № 2-1240/2011 обращено взыскание на заложенное имущество - двухкомнатную квартиру на 2-ом этаже девятиэтажного дома, расположенную по адресу: г. Казань, ул. Гаврилова, д.12, кв.43, общей площадью 49,30 кв. м.

Указанные обстоятельства установлены в определении Арбитражного суда РТ от 31.03.2017 г. по делу о банкротстве <...> – (физическое лицо) о включении требований Банка в реестр кредиторов Должника.

Таким образом, возникновение права залога Банка на всю квартиру и реализация Банком своего права на обращение взыскания на всю квартиру произошли еще до того, как 17.08.2012 года Определением Ново-Савиновского районного суда г. Казани по делу №23362/12 были определены доли на квартиру между супругами <...> – (физическое лицо) и <...> – (физическое лицо).

Кроме того, согласно представленной выписке из ЕГРН от 20.06.2018 года квартира площадью 49,3 кв. м., кадастровый номер 16:50:110807:77:1/35, расположенная по адресу: г. Казань, ул. Гаврилова, д.12, кв.43., находится в ипотеке у Банка СОЮЗ (АО) (предыдущее наименование – Акционерный коммерческий банк «СОЮЗ» (ОАО)).

Несмотря на то, что <...> – (физическое лицо) принадлежит лишь 1/100 доля в праве собственности на Квартиру (согласно определению Ново-Савиновского районного суда г. Казани от 17.08.2012 года по делу №2-3362/12), остальные 99/100

долей, принадлежащие <...> – (физическое лицо), также находятся в залоге у Банка, поскольку изначально в залог Банку передавалось все имущество, а не доли.

Последующее разделение имущества на доли не влияет на залог Банка на все имущество, пусть и разделенное на доли.

Таким образом, Банк сохраняет специальные права залогового кредитора в отношении всей спорной Квартиры, а не 1/100 доли в праве на нее, приходящейся на должника <...> – (физическое лицо).

Положения пункта 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве обязывают финансового управляющего выявить и реализовать имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом в деле о банкротстве, с последующим включением в конкурсную массу части средств от реализации этого имущества, соответствующей доле гражданина в таком имуществе (Определение Верховного Суда РФ от 06.02.2018 N 309-ЭС17-21971 по делу N А07-17443/2016).

С учетом изложенного, Банк имеет право на продажу в деле о банкротстве <...> – (физическое лицо) всего заложенного имущества (всей Квартиры), а не только 1/100 доли в праве собственности, принадлежащей <...> – (физическое лицо).

Организатор торгов при опубликовании объявления о проведении торгов и реализации спорного имущества руководствовался Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника <...> – (физическое лицо), утвержденным залоговым кредитором АО БАНК СОЮЗ.

Вынесенные Арбитражным судом Республики Татарстан Определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 31.03.2017г. по делу №А65-18709/2016, Определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.08.2018г., Определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 12.10.2019 г. являются подтверждением того, что действия организатора торгов по реализации имущества должника соответствуют действующему законодательству и Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества <...> – (физическое лицо), утвержденным залоговым кредитором АО БАНК СОЮЗ.

Заявителем не представлено доказательств, свидетельствующих о наличии препятствий при реализации общего имущества в деле о банкротстве <...> – (физическое лицо), которые не позволяют учесть интересы супруга должника, а также доказательств несоответствия положения нормам Закона о банкротстве либо нарушения прав и законных интересов кредиторов должника, в случае их утверждения.

На основании изложенного, учитывая вышеизложенные обстоятельства, порядок реализации имущества соответствует утвержденному Положению о порядке реализации имущества, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что действия организатора торгов при реализации имущества должника соответствуют положениям законодательства о банкротстве.

Довод заявителя признан необоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального

закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №6114/ж от 30.04.2021г.) на действия организатора торгов финансового управляющего <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по продаже имущества должника <...> – (физическое лицо), объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №6215280 от 26.02.2021г. необоснованной.

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

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)