

Организатору торгов –
финансовому управляющему

<.....> –

<.....>

Воскресенский бул., д. 3, оф. 412,
Великий Новгород, 173002

Оператору электронной площадки –
ООО «Аукционы Федерации»

e-mail: support@alfalot.ru

Заявителю –

<.....>

Победителю торгов –

<.....>

РЕШЕНИЕ

№ 053/10/18.1-359/2022

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

14 июля 2022 года

Великий

Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

<.....>;

в присутствии:

представителя заявителя – <.....> – <.....>;

организатора торгов – финансового управляющего <.....> – <.....> (173002, Великий Новгород, Воскресенский бул., д. 3, оф. 412; далее – финансовый управляющий <.....>);

победитель торгов – <.....> надлежащим образом уведомлен о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, 08.07.2022 заявил ходатайство о рассмотрении жалобы без своего участия (вх. № 3783 Новгородского УФАС России),

рассмотрев жалобу <.....> на действия организатора торгов – финансового управляющего <.....> при проведении открытого аукциона по реализации имущества должника (<.....>) – жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Московская обл., г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 4 А, кв. 46 (кадастровый номер: 50:50:0040703:4548), сообщение № 8904862 о проведении которого было размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) 31.05.2022,

УСТАНОВИЛА:

06.07.2022 в Новгородское УФАС России поступила жалоба <.....> на действия организатора торгов – финансового управляющего <.....> при проведении открытого аукциона по реализации имущества должника

(<.....>) – жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Московская обл., г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 4 А, кв. 46 (кадастровый номер: 50:50:0040703:4548), сообщение № 8904862 о проведении которого было размещено в ЕФРСБ 31.05.2022 (вх. № 3730 Новгородского УФАС России; далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов – финансовому управляющему <.....> было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов исполнено, проведение торгов приостановлено, договор не заключен.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

В размещенном в ЕФРСБ сообщении о проведении настоящих торгов (далее – Сообщение) финансовым управляющим не указана полная информация о реализуемой квартире, что приводит к нарушению прав второго собственника такой квартиры (бывшего супруга <.....> –), а также прав потенциальных покупателей.

В частности, в Сообщении организатором торгов указано, что реализуемое имущество является долевой (ранее совместной) собственностью должника и ее бывшего супруга, в соответствии с определением Арбитражного суда города Москвы от 16.05.2022 по делу № А40-99886/2018 имущество подлежит продаже как объект вне зависимости на кого из супругов зарегистрированы доли в праве, так как выдел доли в натуре не производился.

Однако информация о том, что сособственник квартиры имеет судебные притязания по квартире в части 1/2 ее доли, а также о том, что вышеупомянутое определение Суда, на основании которого проводились настоящие торги, обжаловано собственниками квартиры в апелляционном порядке (рассмотрение апелляционной жалобы назначено на 02.08.2022), в Сообщение не приведена.

Кроме того, у самой <.....> также имеются притязания по выставленной на торги квартире, поскольку данная квартира является единственным жилым помещением должника, соответствующая жалоба о нарушении конституционного права на жилище в части неисключения из конкурсной массы рассматриваемой квартиры направлена заявителем в Конституционный Суд Российской Федерации.

Также в Сообщении организатор торгов не указал, что сособственник квартиры имеет преимущественное право приобретения ее 1/2 доли после

проведения торгов и что с победителем торгов будет подписан договор купли-продажи только после того как сособственник в месячный срок не выкупит 1/2 доли квартиры должника.

Присутствовавший на заседании Комиссии представитель заявителя поддержал доводы Жалобы в полном объеме, а также дополнил Жалобу доводом относительно неправомерности реализации на торгах квартиры целиком без выделения доли.

Согласно представленному финансовым управляющим <.....> отзыву на Жалобу (вх. № 3870 от 14.07.2022 Новгородского УФАС России) организатор торгов считает ее доводы необоснованными на основании следующего.

В Сообщении организатором торгов добросовестно раскрыта информация о всех имеющихся спорах и указано о наличии долевой собственности в отношении реализуемой квартиры.

Супругу (бывшему супругу) гражданина-должника подлежит перечислению половина средств, вырученных от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), либо в размере доли, определенной судом.

При этом обязанность по перечислению супругу должника половины средств, вырученных от реализации общего имущества супругов, не поставлена в зависимость от того, осуществлен ли выдел доли в общей собственности супругов (бывших супругов).

Согласно утвержденному Арбитражным Судом города Москвы в рамках дела № А40-99886/2018 положению о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника, рассматриваемая квартира подлежит реализации на торгах как объект недвижимости в целом, соответствующее определение Суда от 30.06.2020 вступило в законную силу.

Кроме того, определением Арбитражного суда города Москвы от 02.07.2020 по делу А40-99886/2018 в удовлетворении заявления должника об исключении реализуемой квартиры на настоящих торгах из конкурсной массы было отказано.

Помимо изложенного, учитывая определение Верховного Суда Российской Федерации № 305-ЭС22-763 от 06.06.2022, организатор торгов указывает на отсутствие у Новгородского УФАС России соответствующих полномочий на рассмотрение Жалобы.

Присутствовавший на заседании Комиссии организатор торгов поддержал вышеуказанный отзыв на Жалобу в полном объеме, указал, что целью проведения торгов являлось удовлетворение интересов кредиторов должника, а также подтвердил, что понимает о наличии у сособственника квартиры преимущественного права приобретения ее 1/2 доли после проведения торгов.

Также в материалах Жалобы имеется отзыв победителя торгов – <.....> на ее доводы (вх. № 3783 от 08.07.2022 Новгородского УФАС России), согласно которому указанное лицо также считает их необоснованными, поскольку реализуемая на торгах квартира не является единственным жильем должника, а установленный действующим законодательством порядок не предусматривает проведение торгов только в отношении доли в имуществе, принадлежащему должнику, при отсутствии выдела указанной доли в натуре.

Однако в данном случае самостоятельные объекты недвижимости, подлежащие передаче каждому из супругов, в натуре не выделены.

Квартира представляет собой единый объект, реализация которого по частям не представляется возможной и не отвечает признакам целесообразности.

Относительно допустимости рассмотрения Жалобы по существу в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия отмечает следующее.

Утверждение организатора торгов об отсутствии у Новгородского УФАС России полномочий для рассмотрения Жалобы со ссылкой на определение Верховного Суда Российской Федерации № 305-ЭС22-763 от 06.06.2022 является несостоятельным, поскольку рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа при рассмотрении жалоб в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции («Обзор по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере» (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016)).

Кроме того, по смыслу положений Закона о несостоятельности задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры — получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов — определение победителя на конкурентной основе.

Аналогичный подход определения сути проведения торгов приведен в пункте 25 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 № 3 (2018).

Следовательно, нарушение установленного порядка организации и проведения торгов не может не свидетельствовать об ограничении конкуренции, поскольку торги являются конкурентной формой определения

наилучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота). В противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура выявления покупателя может противоречить ее сущности.

Кроме того, поскольку торги являются способом заключения договора по реализации товара, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка может сказаться на обеспечении конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов. В случае проведения торгов в отсутствие конкурентной борьбы победитель таких торгов получает дополнительные преимущества на товарном рынке, на котором он осуществляет деятельность, поскольку увеличит количество своих основных производственных средств, при этом иные участники или потенциальные участники таких торгов будут неправомерно лишены возможности получения данного ресурса.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о несостоятельности) имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.07.2019 по делу № А40-99886/18 <.....> была признана несостоятельной (банкротом).

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о несостоятельности в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 30.06.2020 по делу № А40-99886/18 было утверждено положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника.

Положением предусмотрен порядок продажи квартиры, расположенной по адресу: Московская обл., г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 4 А, кв. 46, как единого объекта недвижимости.

В настоящее время финансовым управляющим должника является организатор настоящих торгов – <.....> (определение Арбитражного суда города Москвы от 05.07.2021 по делу № А40-99886/18).

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Закона о несостоятельности продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

31.05.2022 финансовым управляющим <.....> в ЕФРСБ было размещено Сообщение о проведении настоящих торгов по продаже принадлежащего должнику жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Московская обл., г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 4 А, кв. 46 (кадастровый номер: 50:50:0040703:4548).

Согласно Сообщению, а также приложенной к нему выписке от 08.02.2022 из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на указанную квартиру, в отношении нее действует режим общей долевой (ранее совместной) собственности, по 1/2 доли квартиры принадлежит непосредственно самому должнику (<.....>) и ее бывшему супругу (<.....>), при этом выдел доли в натуре не производился, в связи с чем квартира подлежит реализации как единый объект (определение Арбитражного суда города Москвы от 16.05.2022 по делу № А40-99886/18).

Указанное определение Суда также является приложением к Сообщению.

По мнению заявителя, в Сообщении также подлежала указанию и информация относительно наличия у сособственника квартиры (бывшего супруга) судебного притязания по квартире в части 1/2 ее доли, а также о том, что такое определение Суда обжаловано собственниками квартиры в апелляционном порядке.

Рассмотрев указанный довод Жалобы, Комиссия приходит к выводу о его несостоятельности на основании следующего.

В соответствии с пунктом 7 статьи 213.26 Закона о несостоятельности

имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший 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 (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

Таким образом, положения пункта 7 статьи 213.26 Закона о несостоятельности, регулирующие особенности реализации общего имущества гражданина должника и его супруга (бывшего супруга), предписывают реализацию общего имущества супругов вне зависимости от того, в совместной или долевой собственности такое имущество значится, поскольку соответствующей конкретизации в данной норме не приведено.

В силу пунктов 1, 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

После раздела общего имущества бывших супругов в судебном порядке спорное имущество не перестает являться их общей собственностью. Суд общей юрисдикции устанавливает лишь иной вид общей собственности, а именно вместо ранее действующего режима совместной собственности бывших супругов на соответствующее имущество устанавливается долевая собственность. Право общей долевой собственности прекращается со дня выдела в натуре доли участником долевой собственности.

Установленный Законом о несостоятельности порядок не предусматривает проведение торгов только в отношении доли в имуществе, принадлежащему должнику, при отсутствии выдела указанной доли в натуре.

Согласно Определению Арбитражного суда города Москвы от 16.05.2022 по делу № А40-99886/18 доли бывших супругов <.....> и <.....> на квартиру определены в судебном порядке (решение Дорогомиловского районного суда города Москвы от 17.11.2020 по гражданскому делу № 2-2825/2020), однако самостоятельные объекты недвижимости, подлежащие передаче каждому из супругов, в натуре не выделены, в связи с чем квартира в данном

случае подлежит реализации как единый объект.

Следовательно, независимо от наличия у сособственника квартиры (бывшего супруга) судебного притязания по квартире в размере 1/2 ее доли, приведение данной информации в Сообщении не является обязательным, поскольку общее имущество супругов подлежит реализации вне зависимости от того, в совместной или долевой собственности такое имущество значится, а в Законе о банкротстве предусмотрены гарантии соблюдения прав и интересов супруга (бывшего супруга) должника, который вправе претендовать на получение своей доли из общей собственности в денежном эквиваленте после реализации имущества должника, составляющего конкурсную массу.

Супругу (бывшему супругу) гражданина-должника подлежит перечислению половина средств, вырученных от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), либо в размере доли, определенной судом.

По указанной причине не является обязательным и указание в Сообщении сведений об обжаловании собственниками квартиры в апелляционном порядке определения Арбитражного суда города Москвы от 16.05.2022 по делу № А40-99886/18.

Вместе с тем необходимо отметить, что информацию о наличии у сособственника квартиры (бывшего супруга) судебного притязания по квартире, а также информацию о вынесенных судебных актах и их обжаловании, участники настоящих торгов могли непосредственным образом подчерпнуть из размещенного, как отмечалось выше, в качестве приложения к Сообщению данного определения Суда, а также из истории рассмотрения судебного дела, находящейся в свободном доступе в информационной системе «Картотека арбитражных дел».

Также является несостоятельным и утверждение заявителя о том, что реализуемая на настоящих торгах квартира является единственным жильем должника, соответствующие опровергающие данное утверждение выводы содержатся во вступившем в законную силу определении Арбитражного суда города Москвы от 30.06.2020 по делу № А40-99886/18.

Согласно части 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

По состоянию на настоящее время Конституционным Судом Российской Федерации какого-либо решения, имеющего правовое значение для проведения настоящих торгов в части установления факта нарушения конституционного права должника на жилище неисключением квартиры из

конкурсной массы, не принято.

Наличие у сособственника квартиры преимущественного права приобретения доли квартиры после проведения торгов по ее реализации прямо предусмотрено действующим законодательством (ГК, Закон о несостоятельности) (определение Верховного Суда Российской Федерации № 306-ЭС19-22343 от 04.06.2020), в силу чего приведение данной информации в Сообщении также необязательно.

Согласно протоколу от 07.07.2022 о результатах проведения торгов на участие в них поступили заявки от трех хозяйствующих субъектов.

Таким образом, Сообщение о проведении настоящих торгов по своему содержанию соответствует требованиям статьи 110 Закона о несостоятельности (в том числе с учетом особенностей реализации имущества должника, предусмотренных статьей 213.26 данного Закона), а финансовым управляющим в Сообщении указана полная и достаточная информация о реализуемой квартире, необходимая для принятия потенциальными участниками торгов решения об участии в них.

Соответственно, перечисленные в Жалобе доводы в ходе рассмотрения не нашли своего подтверждения.

Дополнительно заявленный присутствовавшим на заседании Комиссии представителем заявителя довод относительно неправомерности реализации на торгах квартиры целиком без выделения доли Комиссией не принимается к рассмотрению, поскольку данный довод не относится к процедуре настоящих торгов, так как предмет торгов был определен до их объявления вступившим в законную силу определением Арбитражного суда города Москвы от 30.06.2020 по делу № А40-99886/18 в положении о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <.....> на действия организатора торгов – финансового управляющего <.....> – <.....> (173002, Великий Новгород, Воскресенский

бул., д. 3, оф. 412) при проведении открытого аукциона по реализации имущества должника (<.....>) – жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Московская обл., г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 4 А, кв. 46 (кадастровый номер: 50:50:0040703:4548), сообщение № 8904862 о проведении которого было размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 31.05.2022, необоснованной. <.....>

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