

Исх. №АЯ-04/1422 от 03.02.2022 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:

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

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

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов арбитражного управляющего <...> – (должностное лицо) – <...> – (должностное лицо) по доверенности, в присутствии заявителя <...> – (физическое лицо) лично, рассмотрев после перерыва посредством видеоконференции жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №351/ж от 14.01.2022 г.) на действия организатора торгов арбитражного управляющего <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по продаже имущества должника, объявление о проведении торгов на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> №7360462 от 20.09.2021 г.,

У С Т А Н О В И Л А:

Объявление о проведении торгов №7360462 по продаже имущества должника <...> – (физическое лицо) в форме публичного предложения опубликовано на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> 20.09.2021 г.

Организатор торгов – арбитражный управляющий <...> – (должностное лицо).
Предмет торгов:

Лот 1. – Земельный участок, земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства, 1212 кв. м., кадастровый номер 16:16:120203:13, расположенный по адресу Республика Татарстан, г. Казань, д. Самосырово; Здание (жилой дом), назначение – жилой дом, 241 кв. м., кадастровый номер 16:16:120203:186, расположенный по адресу Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дорожная (д. Самосырово), д.18.

Начальная цена – 5 606 832,47 руб., НДС не облагается.

Вид торгов – Публичное предложение

Дата и время начала подачи заявок: 21.10.2021 14:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 04.01.2022 14:00.

Форма подачи предложения о цене: Открытая.

Место проведения: Центр дистанционных торгов.

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

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от

26.07.2006 N 135-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 N 495 «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. N 178 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 действий арбитражного управляющего в части предложения супруге должника выкупить выставленный на торги лот по результатам подведения итогов.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25.03.2020 г., гражданин <...> – (физическое лицо) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении его имущества введена процедура реализации.

Финансовым управляющим утвержден <...> – (должностное лицо), члену СРО САУ «Авангард».

Первые торги проводились в форме открытого аукциона с 12.10.2020 г. по 17.11.2020 г. Сообщение о торгах было опубликовано на ЕФРСБ 07.10.2020 г. № сообщения 5575859. Место проведения торгов – центр дистанционных торгов, организатор торгов – арбитражный <...> – (должностное лицо).

Начальная цена была принята согласно решению об оценке №4/01 от 27.09.2019 г. и составляла 9 584 329, 00 рублей.

Согласно сообщению о результатах торгов № 5776350 от 20.11.2020 г. торги признаны несостоявшимися.

Повторные торги по продаже залогового имущества, согласно сообщению с ЕФРСБ от 23.11.2020 г. № 5781007 проводились также в форме открытого аукциона с 23.11.2020 г. по 28.12.2020 г. Место проведения торгов – центр дистанционных торгов, организатор торгов – арбитражный управляющий <...> – (должностное лицо).

Начальная цена имущества на повторных торгах составила 8 625 896,10 рублей.

Согласно сообщению о результатах торгов № 5776350 от 20.11.2020 г. торги признаны несостоявшимися.

Повторные торги по продаже залогового имущества, согласно сообщению с ЕФРСБ от 10.02.2021 г. № 6158208 проводились в форме публичного предложения с 12.03.2021 г. по 20.05.2021 г. Место проведения торгов – центр дистанционных торгов, организатор торгов – арбитражный управляющий <...> – (должностное лицо). Начальная цена имущества на повторных торгах составила 8 625 896,10 рублей. Согласно сообщению о результатах торгов № 6736412 от 28.05.2021 г. торги признаны несостоявшимися.

Все вышеперечисленные торги были признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие.

В объявлении о проведении торгов №7360462 по продаже имущества должника <...> – (физическое лицо) в форме публичного предложения от 20.09.2021г. было указано следующее:

«Примечание: имущество, входящее в лот, находится в залоге <...> – (физическое лицо) согласно Определения Арбитражного суда Республики Татарстан по делу № А65-27198/2018 от 11.02.2021г.

В жилом доме, входящем в Лот, зарегистрированы физические лица.

Недвижимое имущество, входящее в Лот, находится в совместной собственности должника и его супруги и реализуется с учетом преимущественного права супруги должника покупки данного имущества в порядке, предусмотренном п.2 ст. 250 ГК РФ и Определением Верховного суда РФ от 04 июня 2020 года по делу № 306-ЭС19-22343.

В соответствии со ст. 250 ГК РФ, в течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов, финансовый управляющий направляет супруге предложение заключить договор купли-продажи по цене, предложенной победителем торгов. В случае отсутствия согласия супруги на приобретение продаваемого имущества в течение 30 дней с даты получения ею вышеназванного предложения, финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора».

В соответствии с сообщением о результатах торгов №7755558 от 26.11.2021г. торги по продаже имущества <...> – (физическое лицо), находящегося в залоге <...> – (физическое лицо), по лоту №1 (код торгов 100530 на электронной торговой площадке по адресу <http://www.cdtrf.ru/>) признаны состоявшимися.

Победителем торгов признан <...> – (физическое лицо), действующий на основании

агентского договора №17/2021 от 22.11.2021 г. в интересах и за счет <...> – (физическое лицо).

Предложенная цена по лоту №1 составила 3 467 199,99 руб. (НДС не облагается).

Как установлено из материалов дела, основанием для обжалования настоящих торгов, явилось следующее.

Письмом № б/н от 26.11.2021 года организатором торгов в адрес признанного победителя торгов было направлено уведомление о наличии преимущественного права покупки данного имущества собственником – супругой должника.

Вышеуказанным письмом организатор торгов уведомил победителя торгов о направлении 26.11.2021г. супруге должника <...> – (физическое лицо) предложения о заключении договора купли-продажи недвижимого имущества по цене в размере 3 467 199,99 рублей.

В ответ на направленное организатором торгов предложение о заключении договора купли-продажи в адрес супруги должника был получен ответ от 21.12.2021г., в соответствии с которым супруга выразила согласие на заключение договора купли –продажи.

Согласно позиции заявителя, он не согласен с указанными действиями организатора торгов, так как положения статьи 250 ГК РФ в рассматриваемом случае не применимы в отношении супруги, учитывая объект реализовываемого имущества и отсутствие преимущественного права при продаже посредством публичного предложения.

Комиссия по результатам анализа приходит к следующим выводам.

Порядок продажи имущества гражданина, признанного банкротом, установлен статьями 213.26, 110, 111, 112 и 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

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. В конкурсную массу может включаться имущество гражданина, составляющее его долю в общем имуществе, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским законодательством, семейным законодательством (пункт 4 данной статьи).

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.

Установленные пунктом 7 статьи 213.26 названного Закона правила о порядке и условиях реализации имущества должника, признанного банкротом, направлены на обеспечение удовлетворения требований кредиторов за счет имущества, включенного в конкурсную массу, и носят специальный характер, поэтому подлежат приоритетному применению. Положения Закона о банкротстве, регулирующие продажу имущества, не исключают применение норм гражданского законодательства в той мере, в которой эти нормы не вступают в противоречие с целями и задачами законодательства о банкротстве.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

Частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Согласно пункту 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении..

По смыслу пункта 3 статьи 250 ГК РФ, с учетом разъяснений, приведенных в пункте 91 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», последствием нарушения предусмотренного законом преимущественного права покупки какого-либо имущества является предоставление обладателю преимущественного права в установленном законом порядке требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Реализация имущества должника с применением процедуры, предусмотренной Законом о банкротстве, не аннулирует специальных норм о преимущественном праве приобретения участником долевой собственности доли недвижимого имущества, принадлежащего должнику, поскольку ни ГК РФ, ни Законом о банкротстве не установлены ограничения права собственника недвижимого имущества на преимущественное приобретение доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, принудительно продаваемое на торгах.

Следовательно, принудительный характер торгов в рамках реализации имущества гражданина не исключает права иных участников долевой собственности на реализацию преимущественного права приобретения доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, в том числе и в случае заключения договора купли-продажи такой доли путем проведения торгов.

Законом о банкротстве установлено, что имущество должника-банкрота за редким исключением может быть реализовано только на торгах (пункт 1 статьи 126 и пункта 3 статьи 139, пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Проведением публичных торгов достигается установленная Законом о банкротстве цель - возможно большее удовлетворение требований кредиторов должника-банкрота. Каких-либо законных оснований для вывода о том, что при банкротстве должника его сособственник лишается преимущественного права покупки доли, не имеется.

При продаже доли должника-банкрота сталкиваются противоположные и защищаемые законом имущественные интересы кредиторов и сособственников должника.

Согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343, соблюдение баланса интересов возможно следующим образом.

Цена доли должника в праве общей собственности на нежилое помещение должна быть определена по результатам открытых торгов. После определения в отношении доли должника победителя торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) сособственнику должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов.

Такой подход помимо прочего отвечает существу преимущественного права покупки, заключающегося в наличии у определенного законом лица правовой возможности приобрести имущество на тех условиях (в том числе по той цене), по которым это имущество готово приобрести третье лицо. До выявления победителя торгов такого третьего лица не имеется.

Верховным Судом Российской Федерации отмечено, что специального регулирования преимущественного права покупки доли в праве общей собственности при обращении на нее взыскания в законодательстве не имеется, а вопрос о реализации преимущественного права покупки в иных ситуациях, связанных с банкротством (в частности, о цене, по которой покупатель может реализовать свое право), в Законе о банкротстве разрешен в пользу рыночной цены, определенной на торгах (пункт 3 статьи 179, пункт 8 статьи 195, пункт 4 статьи 201).

Применительно к рассматриваемому спору торги проводятся с целью выявления действительной рыночной стоимости имущества, в отношении которого может быть заявлено о преимущественном праве покупки; после выявления цены имущества долевым собственникам или иным лицам, имеющим преимущественное право покупки, предлагается приобрести имущество по выявленной цене; при отказе последних от приобретения имущества договор купли-продажи заключается с победителем торгов.

Таким образом, принудительный характер торгов в рамках продажи имущества должника не исключает права иных участников долевой собственности на реализацию преимущественного права приобретения доли в праве общей долевой собственности на него, в том числе и в случае заключения договора купли-продажи такой доли путем проведения торгов.

Нарушение этого положения влечет те же правовые последствия, что и любое заключение договора купли-продажи доли с нарушением преимущественного права ее покупки, в частности, возникновение у сособственника права требования перевода на него прав и обязанностей покупателя по договору.

Ни Гражданским кодексом Российской Федерации, ни Законом о банкротстве не предусмотрена обязанность сособственника принимать участие в торгах по продаже имущества должника в целях реализации его права на преимущественное приобретение доли в праве общей долевой собственности.

Реализация участником долевой собственности такого права возможна лишь в той мере, в которой отвечает целям и задачам процедуры банкротства, в частности, при условии предложения им цены не ниже сформировавшейся по итогам торгов.

Кроме того, в рассматриваемом случае, как было установлено в ходе анализа сведений ЕФРСБ, в сообщении о проведении торгов организатором торгов была отражена информация о том, что предметом торгов является недвижимое имущество, входящее в лот и находящееся в совместной собственности должника и его супруги.

В этой связи потенциальные участники торгов, в том числе, заявитель, подавая заявку на участие в торгах, были ознакомлены с указанными сведениями, соответственно, должны были осознавать риски, связанные с возможностью

реализации собственником имущества принадлежащего ему преимущественного права приобретения доли в праве собственности на жилой дом.

На основании изложенного, учитывая все вышеизложенные обстоятельства в совокупности, особенности применения положений статьи 250 ГК РФ в рассматриваемом случае, а также факт того, что в объявлении о проведении торгов был отражен факт долевого владения и наличия преимущественного права покупки собственником, действия организатора торгов в рассматриваемом случае при реализации имущества должника не выходят за рамки положений 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

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №351/ж от 14.01.2022г.) на действия организатора торгов арбитражного управляющего <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по продаже имущества должника, объявление о проведении торгов на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> №7360462 от 20.09.2021г. необоснованной.

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

Председатель Комиссии:

<...> – (Должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (Должностное лицо)

<...> – (Должностное лицо)