

РЕШЕНИЕ по делу № 022/10/18.1-958/2023

Резолютивная часть решения оглашена 22 августа 2023 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 25 августа 2023

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> – заместитель руководителя управления – начальник отдела контроля закупок,

Члены Комиссии:

<...> – начальник отдела контроля органов власти;

<...> – главный специалист-эксперт отдела контроля закупок,

при участии;

от заявителя – <...> – лично;

от финансового управляющего <...> – лично;

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 8394-ИП/23 от 11.08.2023) на действия организатора торгов – финансового управляющего <...> при проведении торгов по продаже имущества должника <...> в форме аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене в отношении (извещение № 12085459), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба <...> (вх. № 8394-ИП/23 от 11.08.2023) на действия организатора торгов – финансового управляющего <...>

при проведении торгов по продаже имущества должника <...> в форме аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене в отношении (извещение № 12085459).

Из содержания жалобы следует, что на сайте ЕФРСБ было опубликовано сообщение № 12100936 о том, что 01.08.2023 был заключен договор купли-продажи с супругой должника <...>, как с лицом, имеющим право преимущественного приобретения. Заявитель полагает, что указанные действия противоречат требованиям Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"

До начала заседания комиссии финансовым управляющим представлены письменные возражения по доводам жалобы.

На заседании комиссии заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе.

Финансовый управляющий нарушение не признал и пояснил, что решением Арбитражного суда Новосибирской области от 28.03.2022 по делу № А45-36484/2021 <...> признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина.

12.04.2023 финансовый управляющий направил в Арбитражный суд Новосибирской области заявление об утверждении Положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника, а именно: земельного участка, общей площадью 473 кв.м., кадастровый номер 54:33:070502:40, категории земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для ведения гражданами садоводства и огородничества по адресу: Новосибирская область, городской округ Искитим, территория ПСК «Березка», участок 43, в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Согласно утвержденного судом Положения о порядке и условиях продажи прав имущества, принадлежащего на правах совместной собственности <...> и <...> от 09.04.2023, а именно раздела «основания преимущественного права приобретения имущества должника (применимо к Торгам № 1, Повторным торгам, Публичному предложению)»:

4.7.7 в соответствии с частью 1 ст. 250 Гражданского кодекса 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 в случаях 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».

Следовательно, судом было утверждено положение о продаже с условием о преимущественном праве приобретения имущества должника его супругой, являющейся сособственником данного имущества.

Торги по продаже имущества должника в форме аукциона, открытого по составу участников и открытого по способу подачи предложений о цене в электронной форме на электронной площадке АО «Центр Дистанционных торгов» по лоту № 1 –

назначенные на 31.07.2023 в 8-00 не состоялись. Победителем признан единственный участник – <...>. Предложение о цене: 64000,00 руб.

В адрес финансового управляющего поступило согласие <...>выкупить долю в имуществе должника по цене, предложенной победителем торгов.

01.08.2023 с <...> заключен договор купли-продажи по цене 32000,00руб.

Стоимость имущества в полном объеме была оплачена <...>

Данная позиция, изложенная в Положении о порядке и условиях продажи прав имущества, принадлежащего на правах собственности <...>от 09.04.2023, утвержденном Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 16.06.2023 по делу № А45-36484/2021, соответствует требованиям действующего законодательства.

В частности, п. 18 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 (2020), согласно которого Цена доли в праве собственности на нежилое помещение при банкротстве сособственника должна быть определена по результатам открытых торгов. Вместе с тем имущество подлежит реализации победителю торгов только после предоставления другим сособственникам возможности реализовать преимущественное право покупки. (Определение № 306-ЭС19-22343).

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", (далее - Закон о несостоятельности), 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 N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России" (далее - Порядок).

Особенности реализации имущества гражданина, признанного банкротом, установлены статьей 213.26 Закона о несостоятельности.

Согласно абзацу 2 части 2 статьи 111 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" продажа части имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 4 - 19 статьи 110 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- порядок и критерии выявления победителя торгов;

- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с частью 1 статьи 256 Гражданского кодекса РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

Согласно письму Росреестра от 28.10.2020 N 13-00352/20 "О рассмотрении обращения" по общему правилу, установленному частью 1 статьи 33 Семейного кодекса РФ, законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности; законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное.

В силу статьи 34 Семейного кодекса РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью; таким имуществом в том числе являются приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Таким образом, сам факт внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности одного из супругов (далее - Титульный собственник) не отменяет законного режима имущества супругов, если он не был изменен в установленном порядке, и, соответственно, в этом случае оба супруга являются собственниками объекта недвижимости, правообладателем которого в ЕГРН указан один из них.

Статьями 253 Гражданского кодекса РФ, 35 Семейного кодекса РФ определено, что распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

В соответствии с абзацем 1 части 1 статьи 250 Гражданского кодекса 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.

Согласно пункту 18 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской

Федерации N 3, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020, цена доли в праве собственности на нежилое помещение при банкротстве сособственника должна быть определена по результатам открытых торгов. Вместе с тем имущество подлежит реализации победителю торгов только после предоставления другим сособственникам возможности реализовать преимущественное право покупки.

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.

В соответствии с пунктом 4.7.7 раздела «Основания преимущественного права приобретения имущества должника (применимо к Торгам№ 1, Повторным торгам, Публичному предложению)» Положения о порядке и условиях продажи прав имущества, принадлежащего на правах совместной собственности <...> от 09.04.2023, утвержденного определением арбитражного суда Новосибирской области от 16.06.2023 по делу А45-36484/2021 установлено, что в соответствии с частью 1 ст. 250 Гражданского кодекса 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 в случаях 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».

В соответствии со Свидетельством о заключении брака, 28.03.1997 между должником и <...> зарегистрирован брак. Брак не расторгнут.

Земельный участок, общей площадью 473 кв.м., кадастровый номер 54:33:070502:40, категории земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для ведения гражданами садоводства и огородничества по адресу: Новосибирская область, городской округ Искитим, территория ПСК «Березка», участок 43 приобретен супругами <...> в браке.

Таким образом, указанное имущество является совместной собственностью супругов <...>.

Согласно пункту 4.7.8 раздела «Основания преимущественного права приобретения имущества должника (применимо к Торгам№ 1, Повторным торгам, Публичному предложению)» вышеуказанного Положения о порядке и условиях продажи прав имущества для обеспечения реализации преимущественного права приобретения имущества должника арбитражный управляющий направляет уведомление о продаже имущества должника супругу должника с указанием цены, предложенной победителем торгов.

В случае если вышеуказанное лицо в течение месяца не заявило о своем желании приобрести имущество должника, арбитражный управляющий осуществляет реализацию имущества в порядке предусмотренном Законом о банкротстве.

31.07.20023 <...>от финансового управляющего получено уведомление о намерении продать долю в имуществе гражданина.

01.08.2023 между <...> заключен договор купли-продажи 1/2 доли в земельном участке, общей площадью 473 кв.м., кадастровый номер 54:33:070502:40, категории земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для ведения гражданами садоводства и огородничества по адресу: Новосибирская область, городской округ Искитим, территория ПСК «Березка», участок 43

Комиссия УФАС приходит к выводу, что в действиях финансового управляющего <...>. при проведении торгов по продаже имущества должника <...> в форме аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене в отношении (извещение № 12085459) нарушение порядка проведения торгов не установлено.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...>. - необоснованной.

Председатель Комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

Решение Комиссии может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.



