

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 027/10/18.1-481/2023

Резолютивная часть жалобы объявлена 13 апреля 2023 года.

Решение изготовлено в полном объеме 13 апреля 2023 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедур торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сфере строительства, в составе:

председателя

комиссии:

членов

комиссии:

в присутствии:

- от Организатора торгов – МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области – руководителя П.;

- заявителя – Д.;

- заинтересованного лица – залогодержателя реализуемого имущества – представителя ПАО «Сбербанк» В. (доверенность),

рассмотрев жалобу Д. (вх. № 5234/23 от 06.04.2023) и материалы дела № 027/10/18.1-481/2023,

УСТАНОВИЛА:

До рассмотрения жалобы по существу представителем ПАО «Сбербанк» заявлены ходатайства об отложении рассмотрения жалобы, привлечении к участию в рассмотрении жалобы ПАО «Сбербанк» в качестве заинтересованного лица и оставлении жалобы без рассмотрения, поскольку предмет рассмотрения не входит в полномочия антимонопольного органа, контроль за обоснованностью обращения взыскания на заложенное имущество осуществляется судом, рассматривающим соответствующий иск.

Данные ходатайства не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

ПАО «Сбербанк» не является стороной по делу в связи с чем не может заявлять ходатайства об отложении рассмотрения жалобы.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») 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 № 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

Таким образом, антимонопольным органом рассматриваются жалобы на действия (бездействие) организатора торгов **только при организации и проведении процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.**

В соответствии с требованиями части 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» **реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг** (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, **заложенного имущества, на которое обращено взыскание** для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), **осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.**

Таким образом, публичные торги по продаже заложенного имущества являются обязательными и в силу требований статьи 18.1ФЗ «О защите конкуренции» подлежат рассмотрению антимонопольным органом.

Ссылки представителя ПАО «Сбербанк» на судебную практику арбитражных судов, в том числе на Пленум Верховного суда Российской Федерации № 2 от 04.03.2021 также не принимаются Комиссией в качестве обоснованных, поскольку не имеют отношения к делу. Судебные решения вынесены в рамках рассмотрения дел о несостоятельности (банкротстве), в то время как предмет рассматриваемого аукциона является имущество, арестованное в рамках исполнительного производства.

Рассмотрение жалобы по существу:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба Д. (вх. № 5234/23 от 06.04.2023) на действия МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области – организатора торгов по реализации арестованного имущества при проведении на электронной площадке <https://utp.sberbank-ast.ru/> торгов по продаже квартиры площадью 82, 3 кв.м., кадастровый номер 27:23:0030315:1607, местоположение: г. Хабаровск, ул. Запарина, д. 7, кв. 15. Собственник имущества С. Извещение № 21000029830000000497 (Лот № 6) (далее – Организатор торгов).

Как следует из жалобы, Организатором торгов при проведении аукциона в качестве сведений об ограничениях (обременениях) указал только договор залога в пользу кредитного учреждения. Однако данные сведения не являются единственными, которые должны быть доведены до потенциальных покупателей. Реализуемая квартира приобретена в собственность в том числе за счет средств материнского капитала, что свидетельствует о праве в общей собственности несовершеннолетних детей.

Рассмотрев все представленные Заявителем, Организатором торгов, оператором электронной торговой площадки,

представителем ПАО «Сбербанк» материалы и документа, а также выслушав пояснения представителей сторон, Комиссия Хабаровского УФАС пришла к следующим выводам.

15 марта 2023 года на сайте <https://www.torgi.gov.ru> (извещение № 21000029830000000497 (Лот № 6), на электронной площадке Сбербанк-АСТ на сайте <https://www.utp.sberbank-ast.ru> (№ SBR012-2303150028) размещено извещение о проведении аукциона в электронной форме.

Согласно извещению дата начала приема заявок 17 марта 2023 года, дата окончания приема заявок 03 апреля 2023 года, проведение аукциона и подведение итогов торгов 06 апреля 2023 года. Реализации подлежит арестованное имущество. По лоту в качестве обременения является договор залога.

Предметом торгов является:

Квартира площадью 82,3 кв. м, кадастровый номер 27:23:0030315:1607. Местоположение: г. Хабаровск, ул. Запарина, д. 7, кв. 15. Регистрационный номер 38/А. Обременение – договор залога. Собственник С. Начальная цена 6859800 руб. (НДС не облагается). Задаток - 342990 руб. Шаг – 68598 руб. (МОСП по ИОИП г. Хабаровска 89249265043 Р.)

До истечения срока подачи заявок по Лоту № 6 поступило шестнадцать заявок, заявка одного участника отклонена, как не соответствующая требованиям аукционной документации. Дальнейшее участие в аукционе приняли пятнадцать участников, из которых победителем признан Л. с ценовым предложением в размере 9 740 916, 00 рублей.

Аукцион проводился в соответствии с нормами Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Гражданским кодексом Российской Федерации.

Доказательств приобретения реализуемого имущества с использованием средств материнского капитала Заявителем не представлено. Из договора купли-продажи от 25.12.2017 последнее не следует.

В тоже время, в случаях реализации имущества должника, приобретенного с использованием материнского капитала, применимы следующие условия.

Использование средств материнского капитала на уплату основного долга и процентов по кредиту обязывает заемщика/залогодателя выделить доли несовершеннолетним детям в жилом помещении, однако это не влияет на риск наступления последствий в виде обращения взыскания на залог в случае неисполнения заемщиком обязательств по возврату кредита. Принимая во внимание разъяснения, данные в пункте 11 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.06.2016, положениями статей 334, 353 Гражданского кодекса Российской Федерации, несовершеннолетние дети должника в связи с наделением их долями в праве собственности становятся солидарными залогодателями в размере этих долей, ввиду чего залог сохраняется полностью при недоказанности иного.

В силу этого кредитор, требования которого обеспечены залогом такого имущества, вправе рассчитывать на погашение своих требований из средств, вырученных от продажи самого заложенного имущества, а не доли в праве (Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.06.2013 № 15154/11 и от 24.06.2014 № 4254/14).

То есть залог как способ обеспечения исполнения обязательств гарантирует кредитору исполнение обязательств (получение денежных средств от его реализации) на случай невозможности его исполнения должниками.

Согласно абзацу второму пункта 2 статьи 323 Гражданского кодекса Российской Федерации солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

Ссылка Заявителя на публикацию Организатором торгов неполной информации о предмете торгов, которая могла повлиять на круг лиц, принявших участие в торгах, отклоняется, поскольку основана на предположении и не подтверждена документальными доказательствами. Доли собственников не выделены в натуре, квартира в залоге у банка. Права собственников на доли в квартире не оформлены.

Федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее - Закон № 256) (пункты 1 и 2 статьи 2) установлены дополнительные меры государственной поддержки семей, имеющих детей, реализуемые за счет средств материнского (семейного) капитала и обеспечивающие указанным семьям возможность улучшения жилищных условий, получения образования, социальной адаптации и интеграции в общество детей-инвалидов, повышения уровня пенсионного обеспечения (далее также - дополнительные меры государственной поддержки; материнский (семейный) капитал).

В соответствии с частью 1 статьи 7 Закона № 256 распоряжение средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала осуществляется лицами, указанными в частях 1 и 3 статьи 3 данного Федерального закона, получившими сертификат, путем подачи в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации непосредственно либо через многофункциональный центр заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала, в котором указывается направление использования материнского (семейного) капитала в соответствии с названным Федеральным законом.

Установленный законом перечень денежных обязательств, а также видов договоров, подтверждающих такие обязательства, на погашение которых могут быть направлены средства материнского (семейного) капитала до истечения трех лет со дня рождения (усыновления) второго, третьего ребенка или последующих детей, является исчерпывающим.

Пунктами 1, 2 части 1 и частью 1.3 статьи 10 Закона № 256 установлено, что средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться: на приобретение (строительство) жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору

займа) денежные средства на указанные цели; на строительство, реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемые гражданами без привлечения организации, осуществляющей строительство (реконструкцию) объекта индивидуального жилищного строительства, в том числе по договору строительного подряда, путем перечисления указанных средств на банковский счет лица, получившего сертификат; на компенсацию затрат за построенный (реконструированный) объект индивидуального жилищного строительства.

В данной случае, средства материнского (семейного) капитала направлены на погашение задолженности по кредитному договору перед ПАО «Сбербанк России», то есть С. распорядилась средствами материнского (семейного) капитала по своему усмотрению в соответствии с установленным законом перечнем денежных обязательств, на погашение которых могут быть направлены средства материнского (семейного) капитала.

Между тем, правом на реализацию материнского (семейного) капитала можно воспользоваться лишь единожды и направление материнского (семейного) капитала на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения - одна из форм реализации денежных средств, при этом материнский (семейный) капитал предоставляется за счет средств федерального бюджета и предназначен для реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей, то есть средства материнского капитала не являются собственностью малолетних детей и в силу закона предоставляются их родителям (усыновителям).

В силу нормативного регулирования института материнства и детства, распределение средств, в том числе возврат материнского капитала от реализации заложенного имущества в рамках процедуры реализации имущества должника не предусмотрен.

Согласно части 4 статьи 10 Закона № 256 жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Таким образом, специально регулирующим соответствующие отношения федеральным законом определен круг субъектов, в чью собственность поступает жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, и установлен вид собственности - общая долевая, возникающая у них на приобретенное жилье.

Исходя из положений указанных норм права, дети должны признаваться участниками долевой собственности на объект недвижимости, приобретенный (построенный, реконструированный) с использованием средств материнского капитала.

При определении долей родителей и детей в праве собственности на жилое помещение необходимо руководствоваться частью 4 статьи 10 Закона о дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, а также положениями статей 38, 39 СК РФ.

Таким образом, определение долей в праве собственности на квартиру должно производиться исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, потраченные на приобретение этой квартиры, а не на средства, за счет которых она была приобретена.

Возможность направления средств материнского капитала на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения предусмотрена в статье 10 Закона № 256.

При этом обращение взыскания на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала, в силу положений Закона № 256 не является основанием для возврата продавцом или кредитной организацией средств материнского капитала. В сложившейся ситуации необходимо учитывать, что, с учетом данных погашений был сформирован размер задолженности должника, то есть, если бы данные денежные средства не поступили бы в погашение долга, то размер задолженности был бы другим.

Как установлено материалами дела, кредитные обязательства заемщиками исполнены не были, обременение в виде ипотеки не снято, доли детей в спорной квартире не определялись.

В настоящем случае заемщиками реализовано право на распоряжение средствами материнского капитала путем

направления их на приобретение квартиры или на погашение задолженности по кредитному договору.

Супруга Заявителя реализовала свое право на использование средств материнского капитала путем частичного погашения основного долга по кредитному договору, доля детей в спорной квартире не определена, следовательно, права детей не нарушены. В связи с тем, что право собственности детей на жилье оформлено не было, они не имеют преимущественного права покупки спорного имущества.

С марта 2020 года Заявитель с супругой проживают раздельно, совместное хозяйство не ведут. Со слов Заявителя бывшая супруга с детьми проживает в Крыму, что свидетельствует о том, что для несовершеннолетних детей реализуемая на торгах квартира не является единственным местом жительства.

Из материалов дела усматривается, что спорное имущество передано супругой в залог ПАО Сбербанк на основании кредитного договора 257738 от 26.12.2017 (договора ипотеки).

В случае если имущество является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание по исполнительным документам, оно не подлежит исключению из обязательств должника.

Согласно определениям Конституционного Суда Российской Федерации № 978-О-О от 15.07.2010, № 1341-О-О от 19.10.2010 при решении вопроса об обращении взыскания на принадлежащее гражданину-должнику жилое помещение, являющееся для него и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания помещением и одновременно предметом ипотеки, судам, органам принудительного исполнения надлежит руководствоваться Законом об ипотеке.

Из пункта 1 статьи 50 Закона об ипотеке следует, что залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, причем независимо от того, на какие цели предоставлен заем (кредит).

Пунктом 1 статьи 78 Закона об ипотеке предусмотрено, что

обращение залогодержателем взыскания на заложенный дом или квартиру и реализация этого имущества является основанием для прекращения права пользования им залогодателя и любых иных лиц, проживающих в такой квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 26.11.2013 № 6283/13, сам по себе факт наличия у гражданина-должника жилого помещения, являющегося для него и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания, не препятствует обращению взыскания на него, если оно обременено ипотекой.

Аналогичная правовая позиция отражена в определениях Верховного суда Российской Федерации от 23.10.2015 № 310-ЭС15-13984, от 23.12.2016 № 305-ЭС16-17706.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что основания для оформления долевой собственности на имущество отсутствуют, права потенциальных долевых собственников не могут быть нарушены процедурой проведения оспариваемых торгов. Сам факт продажи квартиры, приобретенной с использованием средств материнского капитала, не свидетельствуют о наличии оснований для признания торгов недействительными.

Заявителем представлено решение Индустриального районного суда г.Хабаровска от 17.06.2021 по делу № 2-3104/2021 (27RS0003-01-2021-003023-20), в соответствии с которым за Заявителем признано право собственности на $\frac{1}{2}$ доли жилого помещения квартиры 15 дома 7 по ул. Запарина г. Хабаровска. Однако Заявитель не воспользовался своим правом и не оформил данную собственность в установленном законом порядке. Сведения о долевой собственности на указанный объект недвижимости на данный момент в ЕГРН отсутствуют.

В связи с чем Комиссия считает доводы жалобы необоснованными.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Д. (вх. № 5234/23 от 06.04.2023) на действия МТУ Росимущества в Хабаровском крае и Еврейской автономной области – организатора торгов по реализации арестованного имущества при проведении на электронной площадке <https://utp.sberbank-ast.ru/> торгов по продаже квартиры площадью 82, 3 кв.м., кадастровый номер 27:23:0030315:1607, местоположение: г. Хабаровск, ул. Запарина, д. 7, кв. 15. Собственник имущества С. Извещение № 21000029830000000497 (Лот № 6), необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Хабаровского УФАС России от 10.04.2023 (исх. № ТТ/3478/23).

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.