

Исх. №АЯ-04/9622 от 04.08.2021 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:

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

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

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов <...> – (должностное лицо) – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 02.08.2021 г. №б/н), в отсутствие заявителя <...> – (физическое лицо), о времени и месте рассмотрения жалобы уведомленного надлежащим образом, рассмотрев жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №10031/ж от 26.07.2021 г.) на действия организатора торгов <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по продаже имущества должника <...> – (физическое лицо) №085970 (объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №6617803 от 05.05.2021 г.),

У С Т А Н О В И Л А:

Объявление о проведении торгов №6617803 по продаже имущества должника <...> – (физическое лицо) опубликовано на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> 05.05.2021г.

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

Предмет торгов: 1/4 доли в квартире, назначение: жилое, 48,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:110106:1559, расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 71, кв. 30.

Начальная цена – 923 743,80 рублей.

Величина снижения – 92 374,38 руб. (10% от начальной цены).

Минимальная цена – 1 руб.

Примечание: имущество, входящее в Лот №1, реализуется с учетом преимущественного права покупки собственников помещения, расположенного по адресу г. Казань, ул. Гагарина, д. 71, кв. 30, в порядке, предусмотренном ст. 250 ГК РФ.

Вид торгов: Публичное предложение

Дата и время начала подачи заявок: 06.05.2021 15:00

Дата и время окончания подачи заявок: 20.07.2021 15:00

Правила подачи заявок: Заявки на участие в торгах принимаются в электронной форме по адресу: <http://www.cdtrf.ru/> с 15.00ч. 06.05.2021г. до 15.00ч. 20.07.2021г.

Участниками торгов признаются лица, подавшие заявку на участие в торгах и уплатившие задаток. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лица); фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лица); номер контактного телефона, адрес электронной почты; сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является внешний управляющий. Заявка, а также документы, прилагаемые к заявке, должны соответствовать положениям ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Приказу Минэкономразвития РФ №495 от 23.07.2015г. и представлены в форме электронных документов, подписанных ЭЦП.

Форма подачи предложения о цене: Открытая

Место проведения: Центр дистанционных торгов

Суть жалобы, организатором торгов не направлен в адрес победителя проект договора купли-продажи для подписания.

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

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 позицию конкурсного управляющего, а также доводы заявителя, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25.02.2019 г. (дата объявления резолютивной части) по делу № А65-23589/2018 в отношении гражданина <...> – (физическое лицо) введена процедура реализации имущества.

Финансовым управляющим утвержден <...> – (должностное лицо), член САУ «Авангард» (105062, г. Москва, ул. Макаренко, д.5, стр.1, офис 3, ИНН 7705479434, КПП 770901001, ОГРН 1027705031320, регистрационный номер 005).

Согласно части 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Частью 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 настоящего Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

Согласно части 1 статьи 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 соответствии с частью 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества

выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Согласно части 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.01.2021 г. по делу № А65-23589/2018 утверждено Положение № 2 о порядке, о сроках и условиях продажи имущества должника <...> – (физическое лицо), свободного от залога – 1/4 доли в квартире, назначение: жилое, 48,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:110106:1559, расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 71, кв. 30.

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве утверждаемое судом положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112 и 139 Закона о банкротстве.

Из данных статей следует, что продажа имущества должника, как правило, осуществляется путем последовательного проведения первоначальных и повторных открытых торгов в форме аукциона и торгов посредством публичного предложения до выявления победителя, предложившего наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Экспертная оценка рыночной стоимости продаваемого имущества учитывается при определении начальной цены продажи.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Специальных норм, регулирующих особенности обращения взыскания на долю должника-банкрота в праве общей собственности на нежилое помещение, в законодательстве о банкротстве и иных специальных законах, регулирующих оборот недвижимости, не имеется. Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (пункт 6 статьи 69) по данному вопросу отсылает к федеральным законам.

В статье 255 ГК РФ, регулирующей общие правила обращения взыскания на долю в общем имуществе, предусмотрен алгоритм последовательных действий кредитора, преследующего цель удовлетворить свои требования за счет стоимости этой доли (каждый последующий этап возможен при недостижении цели на предыдущем): выдел доли должника в общем имуществе и обращение на нее взыскания; продажа должником доли остальным участникам общей собственности по рыночной цене с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга; требование по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

В то же время 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). В силу этого судебный акт о признании должника банкротом санкционирует обращение взыскания на все его имущество, в том числе и на долю в праве общей собственности, и это не позволяет применить положения статьи 255 ГК РФ, касающиеся отношений, возникающих до получения этой санкции.

Проведением публичных торгов достигается установленная Законом о банкротстве цель: возможно большее удовлетворение требований кредиторов должника-банкрота. Однако, законодательством также преследуется цель ухода от долевой собственности как нестабильного юридического образования и охраняется интерес сособственника на укрупнение собственности посредством предоставления последнему преимущественного права покупки доли (статья 250 ГК РФ). Каких-либо законных оснований для вывода о том, что при банкротстве должника его сособственник лишается преимущественного права покупки доли, не имеется.

Определением Верховного суда РФ от 04.06.2020г. № 306-ЭС19-22343 по делу N А65-40314/2018 разъяснено, что при действующем правовом регулировании баланс интересов кредиторов и сособственников должника будет соблюден 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.

Учитывая, что должнику принадлежит $\frac{1}{4}$ доли имущества, суд утвердил Положение № 2 о порядке, о сроках и условиях продажи имущества должника <...> – (физическое лицо), свободного от залога, представленное финансовым управляющим, с начальной ценой продажи 1026382 руб., изложив п. 4 Положения № 2 в редакции:

«4. Условия продажи имущества должника.

Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего внесенный задаток ему не возвращается, и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя.

После определения победителя торгов (либо иного участника торгов, с которым в соответствии с настоящим порядком продажи имущества должен быть заключен договор купли-продажи имущества при отказе либо уклонении победителя торгов от заключения договора) сособственникам должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов (цене, предложенной участником торгов, с которым в соответствии с настоящим порядком продажи имущества должен быть заключен договор купли-продажи имущества при отказе либо уклонении победителя торгов от заключения договора купли-продажи имущества), посредством направления финансовым управляющим в течение двух рабочих дней предложения о заключении договора. В случае отказа сособственников или отсутствия его волеизъявления в течение пяти дней с даты получения ими предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов (либо иному участнику торгов, с которым в соответствии с настоящим порядком продажи имущества должен быть заключен договор купли-продажи имущества при отказе либо уклонении победителя торгов от заключения договора)».

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что первые и повторные торги в форме открытого аукциона по продаже имущества <...> – (физическое лицо) были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок.

05.05.2021 г. было опубликовано сообщение в ЕФРСБ о проведении торгов в форме публичного предложения. Торги по продаже имущества <...> – (физическое лицо) по лоту №1 признаны состоявшимися. Победителем торгов признан <...> – (физическое лицо). Предложенная цена по лоту составила 277 123,14 руб. (НДС не облагается).

В соответствии с Положением № 2 о порядке, о сроках и условиях продажи имущества должника <...> – (физическое лицо), свободного от залога – 1/4 доли в квартире, назначение: жилое, 48,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:110106:1559, расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 71, кв. 30, утвержденным Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.01.2021 г. по делу № А65-23589/2018, после определения победителя торгов сособственникам должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления финансовым управляющим в течение двух рабочих дней предложения о заключении договора. В случае отказа сособственников или отсутствия его волеизъявления в течение пяти дней с даты получения ими предложения, имущество должника подлежит реализации победителю торгов (либо иному участнику торгов, с которым в соответствии с настоящим порядком продажи имущества должен быть заключен договор купли-продажи имущества при отказе либо уклонении победителя торгов от заключения договора).

В объявлении о проведении торгов по имуществу <...> – (физическое лицо) на сайте ЕФРСБ и в карточке торгов на электронной торговой площадке «Центр дистанционных торгов» в описании лота в качестве примечания была указана информация, что имущество, входящее в Лот №1, реализуется с учетом преимущественного права покупки сособственников помещения, расположенного по адресу г. Казань, ул. Гагарина, д. 71, кв. 30, а также указан порядок заключения договора купли-продажи, соответствующий утвержденному судом Положению о

реализации данного имущества.

Согласно пояснениям организатора торгов, в соответствии с выпиской из ЕГРН, собственниками квартиры с кадастровым номером 16:50:110106:1559, расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 71, кв. 30, являются <...> – (физическое лицо) и <...> – (физическое лицо).

Учитывая вышеизложенное, 02.07.2021 г. собственникам были направлены предложения о покупке ¼ доли в квартире, принадлежащей <...> – (физическое лицо), по цене, предложенной победителем торгов <...> – (физическое лицо), а победителю торгов 02.07.2021 г. по электронной почте было направлено уведомление об этом.

Предложение о покупке доли собственником <...> – (физическое лицо) получено 08.07.2021 г.

12.07.2021 г. на электронную почту финансового управляющего поступило согласие собственника <...> – (физическое лицо) о покупке доли должника по цене, предложенной победителем торгов.

14.07.2021 г. в телефонном разговоре с победителем торгов <...> – (физическое лицо) ему была сообщена информация о получении финансовым управляющим согласия на покупку доли собственником и запрошены реквизиты для возврата задатка, в этот же день реквизиты были получены по электронной почте. Впоследствии задаток был возвращен победителю торгов, договор купли-продажи доли заключен с <...> – (физическое лицо).

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что действия организатора торгов в части направления предложения о приобретении реализуемого имущества собственникам квартиры, имеющим преимущественное право приобретения соответствуют нормам, установленным Положением № 2 о порядке, о сроках и условиях продажи имущества должника <...> – (физическое лицо), свободного от залога – 1/4 доли в квартире, назначение: жилое, 48,1 кв. м., кадастровый номер: 16:50:110106:1559, расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гагарина, д. 71, кв. 30, которое утверждено Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.01.2021 г. по делу № А65-23589/2018.

Организатор в рассматриваемом случае действовал в соответствии с утвержденным Положением о порядке, о сроках и условиях продажи имущества должника.

Кроме того, предметом обжалования может являться лишь нарушение процедуры проведения торгов. При этом нарушение прав может заключаться либо в ограничении доступа к участию в торгах ввиду неразмещения организатором торгов необходимой информации о порядке проведения торгов, о порядке подачи заявки на участие в данных торгах, либо в необоснованном отклонении заявки от участия в торгах или неправильной оценке заявки.

Вместе с тем, при проведении вышеуказанных торгов нарушения, установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах Комиссией со

стороны организатора торгов не установлено.

Учитывая вышеизложенное, доводы заявителя признаны необоснованными.

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. №10031/ж от 26.07.2021 г.) на действия организатора торгов <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по продаже имущества должника <...> – (физическое лицо) №085970 (объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №6617803 от 05.05.2021 г.) 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)