

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-19298/2020 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

13.11.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия) в составе:

<...>

при участии финансового управляющего Шаврина В.С. (лично),

в отсутствие <...> (извещен надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 09.11.2020 № ЕО/62608/20);

рассмотрев жалобу <...> (далее также— Заявитель) на действия арбитражного управляющего Шаврина В.С. (далее также — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества Гаврина С.А. в форме публичного предложения (сообщение № 5499648, лот № 1) (далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении процедуры проведения Торгов.

Жалоба принята и рассмотрена по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 18.07.2011 № 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-98267/18-36-41 «Ф» от 22.01.2019 Гаврин С.А. признан несостоятельным (банкротом). Финансовым управляющим назначен Шаврин В.С.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок 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.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с указанным извещением дата публикации объявления о

проведении Торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 21.09.2020 (далее — Сообщение). Датой и временем окончания подачи заявок определено 18:00 05.11.2020.

Предметом Торгов является $\frac{1}{2}$ доля в праве собственности земельного участка, категории: земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства, общей площадью 2 249 кв. м, кадастровый номер <...> :09:0050712:568, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Соколовское, в районе дер. Соколово, земельный участок 226 расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0050712.

Начальная цена продажи — 900 000,00 руб.

Заявителем оспариваются действия Организатора торгов, выразившиеся в отказе от заключения договора с Заявителем, признанным победителем Торгов согласно протоколу итогов от 20.10.2020.

Комиссией было установлено, что сведения о результатах проведения Торгов опубликованы Организатором торгов в ЕФРСБ 21.10.2020 (сообщение № 5637303), исходя из которых победителем признан Тыщенко Л.А. с ценовым предложением в размере 376 000,00 руб.

Организатор торгов пояснил, что в связи с тем, что предметом Торгов является доля в праве собственности, то 21.10.2020 в адрес сособственника квартиры, имеющего право преимущественной покупки в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации по цене, определенной в рамках проведенных Торгов.

25.10.2020 от сособственника квартиры было получено согласие на приобретение доли на объявленных условиях.

При этом в адрес Заявителя Организатором торгов было направлено уведомление о заключении договора с иным лицом, имеющим преимущественное право покупки.

Комиссия считает необходимым отметить, что согласно позиции Верховного суда Российской Федерации, изложенной в Определении судебной коллегии по экономическим спорам от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343 по делу № А65-40314/2018, по общему правилу имущество гражданина подлежит реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

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.

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.

Таким образом при продаже доли должника-банкрота сталкиваются противоположные и защищаемые законом имущественные интересы кредиторов и сособственников должника.

При этом Судебная коллегия пришла к выводу, что цена доли должника в праве общей собственности 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.

В рамках рассмотрения настоящей жалобы было установлено, что сособственник приобретает имущество по цене, определенной по результатам проведения Торгов, что согласуется с позицией Верховного Суда Российской Федерации, а равно не нарушает установленный порядок проведения Торгов.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия признает жалобу Заявителя необоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 09.11.2020 № ЕО/62608/20.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех

месяцев со дня его принятия .