

Решение по делу №070/10/18.1-573/2023

## РЕШЕНИЕ

по делу №070/10/18.1-572/2023

05.07.2023 г. Томск

Комиссия Томского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в составе:

рассмотрев дело №070/10/18.1-573/2023, возбужденное по жалобе Набиевой И.Г. (вх. 4964-ЭП/23 от 19.06.2023) на действия (бездействие) Организатора торгов – Гордиенко З.А. при осуществлении открытого аукциона с открытой формы подачи предложений о цене Лот № 1 - Жилой дом с кадастровым номером 70:21:0100087:8656, расположенный по адресу Томская область, г. Томск, ул. Тальниковая, д. 1, общей площадью 1 188.2 кв.м. Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100087:373, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, расположенный по адресу Томская область, г. Томск, Тальниковая улица, 1, общей площадью 1 494, 2 кв.м. (сообщение №11510203 от 22.05.2023 ЕФРСБ, лот №1),

при участии представителей Организатора торгов – Гордиенко З.А., при участии представителя Заявителя – Поликевич Я.Р.(доверенность №70 АА 1827748 от 22.07.2023), Набиева И.Г.

## УСТАНОВИЛА:

Набиевой И.Г. (вх. 4964-ЭП/23 от 19.06.2023) подана жалоба на действия (бездействие) Организатора торгов – Гордиенко З.А. при осуществлении открытого аукциона открытой формы подачи предложений о цене Лот № 1 - Жилой дом с кадастровым номером 70:21:0100087:8656, расположенный по адресу

Томская область, г. Томск, ул. Тальниковая, д. 1, общей площадью 1 188.2 кв.м. Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100087:373, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, расположенный по адресу Томская область, г. Томск, Тальниковая улица, 1, общей площадью 1 494, 2 кв.м. (сообщение №11510203 от 22.05.2023 ЕФРСБ, лот №1).

Заявитель в жалобе указал, что его права и законные интересы нарушены действиями Организатора торгов, а именно:

1. В сообщении отсутствует информация, что указанное имущество является предметом залога.
2. Организатором торгов не выделена доля имущества супруги Набиевой И.Г.
3. В сообщении №11510203 от 22.05.2023 неверно указана площадь недвижимого имущество, что противоречит судебному акту — решению Советского районного суда г. Томска от 21.05.2019 по делу №2-1362/2019.

Организатор торгов в письменных пояснениях не согласился с доводами жалобы, просит признать жалобу необоснованной.

Сообщение №11510203 о проведение торгов опубликовано – 25.05.2023 на сайте <https://fedresurs.ru/bankruptmessage/00A4171BB29C1A283CB461A295A72792>.

Предмет аукциона Лот№1:

Жилой дом с кадастровым номером 70:21:0100087:8656, расположенный по адресу Томская область, г. Томск, ул. Тальниковая, д. 1, общей площадью 1 188.2 кв.м. Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100087:373, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, расположенный по адресу Томская область, г. Томск, Тальниковая улица, 1, общей площадью 1 494, 2 кв.м.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы 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.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

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. Кроме того, 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.

Согласно пункту 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.

В своей жалобе Заявитель обжалует положения Сообщения.

Решением Арбитражного суда Томской области от 20.04.2016 года по делу №А67-5668/2015 Набиев Гюмрах Зиятхан Оглы (далее — должник) признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина.

Организатором торгов - финансовым управляющим Набиева Г.З.О. (ОГРНИП 304701732200895, ИНН 702100672601) Гордиенко Захаром Андреевичем (ИНН 702407355401, СНИЛС 145-722-675 72, адрес регистрации: Томская область, г. Северск, ул. Первомайская, 3-28, член СРО - ААУ (ОГРН 1035402470036, ИНН 5406245522, адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Писарева, д. 4) опубликовано на официальном сайте ЕФРСБ Сообщение №11510203 от 22.05.2023 (далее — Сообщение) о продаже имущества должника, на электронных торгах в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене.

Представитель Заявителя считает, что в сообщении отсутствует информация, что указанное имущество является предметом залога, Залогодержателем является Ильяшенко В.С.

Организатор торгов на заседании Комиссии Томского УФАС России пояснил, что согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлен перечень сведений, которые должны быть отражены в сообщении о реализации имущества. Согласно указанных норм информация о наличии обременений в виде залога в

сообщении о торгах не публикуется. Кроме этого, сведения, которые должны быть отображены в сообщении о продаже перечислены в определении арбитражного суда Томской области от 29.03.2023 по делу А67-5668/2015 (п.3.2. порядка продажи), среди сведений информация о залоге отсутствует.

Согласно п. 4 ст. 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.

Согласно части 2 статьи 448 ГК 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.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со ст. ст. 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества (ч. 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Пунктом 61 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости (утв. Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943) установлено, что в записи об ограничении (обременении) указывается вид зарегистрированного ограничения права и обременения недвижимого имущества - аренда, безвозмездное пользование, ипотека, сервитут, доверительное управление, наем жилого помещения, установленные уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации арест и иные запрещения совершать определенные действия с недвижимым имуществом, запрещение органу регистрации прав осуществлять учетные и (или) регистрационные действия с объектом недвижимости, залог, избранный в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, иные ограничения права и обременения недвижимого имущества, если такие ограничения права и обременения недвижимого имущества подлежат государственной регистрации, а именно, слова: «аренда», «безвозмездное пользование», «ипотека», «сервитут», «доверительное управление», «наем жилого помещения», «арест», «запрещение регистрации», «залог в качестве меры пресечения», «прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости» соответственно.

Вместе с тем, в нарушение абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве организатором

торгов в сообщении о проведении торгов не указаны сведения относительно ограничения прав и обременения недвижимого имущества, являющегося предметом торгов. Комиссия Томского УФАС России отмечает, что информация о торгах должна являться актуальной, соответствующей действительности на дату ее размещения и проведения торгов.

В данном случае Организатором торгов не была размещена информация о наличии обременения реализуемого имущества, таким образом, Комиссия Томского УФАС России приходит к выводу о нарушении Организатором торгов части 2 статьи 448 ГК РФ и абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.

Довод жалобы обоснован.

Довод Заявителя о том, что Организатором торгов не выделена доля имущества супруги Набиевой И.Г. Комиссией Томского УФАС России признаёт необоснованным на основании следующего:

В соответствии с п. 1 ст. 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.

Так если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отражено, что зарегистрированное на имя должника недвижимое имущество находится в его собственности, конкурсный управляющий вправе исходить из того, что имущество принадлежит должнику, и включить его в конкурсную массу. В этом случае другой супруг, не согласный с действиями конкурсного управляющего, вправе обратиться в суд с иском о разделе общего имущества супругов и выделе имущества, причитающегося на долю данного супруга, либо потребовать признания права общей собственности на указанное имущество (абз. 5 п. 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.06.2011 № 51 «О рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей»).

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 244 ГК РФ, имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В Решении Советского районного суда г. Томска от 12.10.2018 установлено, что Набиеву Гюмрах Зиятхан оглы принадлежит недвижимое имущество кадастровый номер: 70:21:0100087:8656 расположенные по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Тальниковая, д. 1, площадь, м2: 1188.2, земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100087:373 на основании свидетельства о регистрации права от 02.10.2014 №70-АВ 625356, а также жилое помещение по адресу: г. Томск, ул. Сибирская, д.106, кв.24, обще площадью 64,20 кв.м, кадастровый номер: 70:21:020013:4298 на основании выписки из ЕГРН от 02.08.2018. Этим же Решением произведен раздел общего имущества супругов Набиева Г.З.О. и Набиевой И.Г. - определив доли равными по 1/2 в праве собственности на данные помещения.

Согласно п. 4 ст. 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 4, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, с учетом положений статьи 138 настоящего закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Статья 110 Закона о банкротстве устанавливает порядок реализации имущества путем проведения аукциона, то есть формы реализации, которая обеспечивает состязательность участников и максимальное получение выручки.

Пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший 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 (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

Следовательно, часть выручки, причитающаяся Набиевой И.Г., выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

Комиссия Томского УФАС России отмечает, что описание объекта торгов в виде имущества, находящегося в долевой собственности, является достаточным, не указание в сообщении о проведении торгов размера долей в праве собственности на спорное имущество в рассматриваемом случае не является существенным, поскольку реализуется само заложенное имущество.

Таким образом, действия Финансового управляющего в части определения объекта торгов являются правомерными.

Относительно третьего довода о разнице в площади дома, указанной в Решение Советского районного суда г. Томска от 21.05.2019 (1078,9 кв.м), и площади, указанной в информационном сообщении о торгах (1 188,2 кв.м), Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Заявитель считает, что в сообщении №11510203 от 22.05.2023 неверно указана площадь недвижимого имущество, что противоречит судебному акту Советского районного суда г. Томска от 21.05.2019 по делу №2-1362/2019, а именно имеется разница в площади недвижимого имущества в 103 кв.м.

Вместе тем, Организаторов торгов пояснил, что причиной расхождения сведений о размере площади, указанных в судебном акте и в ЕГРН, произошло из-за того, что при определении площади здания в судебном акте в размере 1078,9 кв.м. суд руководствовался доказательством, представленным в дело – техническим планом, выполненным ООО «БТИ Кадастр». Финансовый управляющий Гордиенко З.А. в 2021 г. обратился в Управление Росреестра по Томской области с заявлением о внесении изменений в государственный кадастр, в целях приведения площади в соответствие с техническим планом ООО «БТИ Кадастр».

11 января 2022 г. Управление Росреестра по Томской области вынесло решение об отказе государственного кадастра учета, о чем направило Уведомление финансовому управляющему, в котором указало, что технический план ООО «БТИ Кадастр» был выполнен с нарушениями.

В целях устранения указанных нарушений, Финансовый управляющий обратился к иному кадастровому инженеру Костюкевич Наталье Юрьевне, которая 11.10.2022 изготовила технический план здания по адресу г.Томск, ул.Тальниковая, 1, согласно которому площадь дома равняется 1 188,2 кв.м. Данный технический план был принят Управлением Росреестра по Томской области без замечаний, 26.10.2022 г. был осуществлен государственный кадастровый учет дома, внесены изменения в площадь дома.

Комиссией Томского УФАС России на заседании были исследованы документы, представленные Организатором торгов, из которых следует, что в сообщении о торгах указана та площадь, сведения о которой официально внесены в Единый реестр сведений о недвижимости (ЕГРН), а именно 1 188,2 кв.м.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия Томского УФАС России приходит к выводу о нарушении Организатором торгов части 2 статьи 448 ГК РФ и абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, и признает жалобу обоснованной в части не указания информация в сообщении о наличии обременения реализуемого имущества.

Комиссия Томского УФАС России решила не выдавать Организатору торгов предписание, поскольку торги признаны несостоявшимися.

Принимая во внимание вышеуказанное, руководствуясь статьей 18.1 Закона №135-ФЗ, статьей 110, статьей 213.26 Закона о банкротстве,

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Набиевой И.Г. (вх. 4964-ЭП/23 от 19.06.2023) на действия (бездействие) Организатора торгов – Гордиенко З.А. при осуществлении открытого аукциона открытой формы подачи предложений о цене Лот № 1 - Жилой дом с кадастровым номером 70:21:0100087:8656, расположенный по адресу Томская область, г. Томск, ул. Тальниковая, д. 1, общей площадью 1 188.2 кв.м. Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100087:373, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:

для строительства индивидуального жилого дома, расположенный по адресу Томская область, г. Томск, Тальниковая улица, 1, общей площадью 1 494, 2 кв.м. (сообщение №11510203 от 22.05.2023 ЕФРСБ, лот №1) обоснованной в части.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения части 2 статьи 448 ГК РФ и абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.
3. Предписание не выдавать.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

2023-5324