Решение № 05-04.1/65-18

о признании жалобы необоснованной

13.07.2018 **г. Омск**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу общества с ограниченной ответственностью «Специализированная организация по продаже имущества» (далее – Заявитель, ООО «Специализированная организация по продаже имущества») на действия финансового управляющего <...> (далее – Организатор торгов, финансовый управляющий) при проведении торгов по продаже имущества должника <…> посредством публичного предложения с понижением цены (сообщение на ЕФРСБ № 2643705) (далее – публичное предложение, торги),

в отсутствие представителя ООО «Специализированная организация по продаже имущества», надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

при участии финансового управляющего <...> (решение Арбитражного суда Омской области от 02.03.2017 по делу № А46-5343/2016, личность удостоверена паспортом);

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 05.07.2018 № 5993), который полагает, что Организатором торгов при проведении публичного предложения нарушены положения Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

ООО «Специализированная организация по продаже имущества» указывает, что в официальной публикации о проведении торгов, а также документах, которые выложены Организатором торгов на электронной площадке ничего не говорится о том, что жилой дом и земельный участок (лот № 1) принадлежат на праве собственности не только должнику <...>, но и <...>.

Сведения о лицах, обладающих правом собственности на данные объекты недвижимости, стали известны Заявителю после получения документов на лот № 1 от финансового управляющего <...> (предоставленные последним по запросу ООО «Специализированная

организация по продаже имущества»). При этом, лот № 1 продается <…> полностью, без указания иного собственника данного имущества (<...>).

Также ни в одном из документов о проведении торгов не говорится, что имущество, составляющее лот № 1, находится в ипотеке.

В соответствии с частью 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу части 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично.

Закон не наделяет финансового управляющего полномочиями на заключение договора купли-продажи имущества, собственником которого должник не является.

По мнению Заявителя, информация, содержащаяся в объявлении о проведении торгов № 2643705 содержит недостоверные сведения и вводит в заблуждение потенциальных покупателей.

На основании изложенного Заявитель считает, что финансовым управляющим нарушены требования пункта 14 статьи 110 Закона о банкротстве, согласно которому Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов и просит принять меры к устранению нарушений антимонопольного законодательства со стороны организатора торгов – финансового управляющего <...>, допущенных при проведении торгов по продаже имущества должника (лот № 1) посредством публичного предложения и препятствующих реализации права ООО «Специализированная организация по продаже имущества» на участие в торгах.

К жалобе ООО «Специализированная организация по продаже имущества» приложены копии следующих документов:

– сообщения о проведении торгов № 2643705 от 28.04.2018;

– проекта договора купли-продажи;

– распечатки с электронной торговой площадки АО «Российский аукционный дом»;

– запроса ООО «Специализированная организация по продаже имущества»;

– выписки из ЕГРП от 31.12.2015 № 55/001/020/2015-3368;

– выписки из ЕГРП от 30.12.2015 № 55/001/020/2015-3203;

– свидетельства о государственной регистрации права от 22.02.2012 серии 55-АА № 384753;

– свидетельства о государственной регистрации права от 11.03.2013 серии 55-АА № 711890.

2. На основании уведомления Омского УФАС России (исх. от 09.07.2018 № 05-5838) финансовым управляющим представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов.

На заседании Комиссии 13.07.2018 финансовый управляющий с доводами жалобы ООО «Специализированная организация по продаже имущества» не согласился и пояснил, что

определением Арбитражного суда Омской области от 21.12.2016 требования <...> включены в реестр требований кредиторов <...>.

На предметы ипотеки – жилой дом № 13/31 по улице Ершова в г. Омске со строениями и сооружениями вспомогательного характера и земельный участок под указанным домом площадью 502 м., расположенный по адресу: г. Омск, ул. Ершова, дом 13/31, принадлежащие на праве общей совместной собственности <...> и <...> обращено взыскание путем продажи с публичных торгов.

Определением Арбитражного суда Омской области от 03.10.2017 по делу № А46-5343/2016 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества <...> и Положение о порядке, сроках и условиях реализации залогового имущества <...>, в соответствии с которыми на продажу были выставлены, в том числе лот №1: «Жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 269,6 кв.м., и.н. 654574, литер. А, А1. Этажность 2. Адрес объекта: г. Омск, ул. Ершова, д. 13/3Е. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов – для жилищных нужд под строение, для размещения домов индивидуальной жилой застройки. Площадь: 502 кв.м. к.н. 55:36:040105:481. Адрес (месторасположение): г. Омск, ул. Ершова, д. 13/31., начальная цена 8 360 000, 00 рублей».

В соответствии со статьей 18.1 Закона о банкротстве продажа заложенного имущества влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога.

Следовательно, указание в наименование лота на наличие залога, не имеет никакого правового значения для потенциального приобретателя.

На основании изложенного, финансовый управляющий полагает, что в его действиях по организации и проведению торгов отсутствуют нарушения действующего законодательства.

3. Из представленных финансовым управляющим материалов Комиссией установлено, что решением Арбитражного суда Омской области от 02.03.2017 по делу № А46-5343/2016 <...> признан несостоятельным (банкротом). В отношении <…> введена процедура реализации имущества гражданина.

Определением Арбитражного суда Омской области от 21.12.2016 требования <...> включены в реестр требований кредиторов <...>.

На предметы ипотеки – жилой дом № 13/31 по улице Ершова в г. Омске со строениями и сооружениями вспомогательного характера и земельный участок под указанным домом площадью 502 м., расположенный по адресу: г. Омск, ул. Ершова, дом 13/31, принадлежащие на праве общей совместной собственности <...> и <...>, обращено взыскание путем продажи с публичных торгов.

Определением Арбитражного суда Омской области от 03.10.2017 по делу № А46-5343/2016 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества <...> и Положение о порядке, сроках и условиях реализации залогового имущества <...>, в соответствии с которыми на продажу были выставлены, в том числе лот №1: «Жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 269,6 кв.м., и.н. 654574, литер. А, А1. Этажность 2. Адрес объекта: г. Омск, ул. Ершова, д. 13/3Е. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов – для жилищных нужд под строение, для размещения домов индивидуальной жилой застройки. Площадь: 502 кв.м. к.н. 55:36:040105:481. Адрес (месторасположение): г. Омск, ул. Ершова, д. 13/31., начальная цена 8 360 000, 00 рублей».

28.04.2018 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве было опубликовано сообщение о торгах № 2643705.

Согласно сообщению № 2643705 по лоту № 1 реализации подлежит: жилой дом общей площадью 269,60 кв.м., литер А,А1, 2-х эт., кирп., расположенный по адресу: г. Омск, ул. Ершова, д. 13/31 и земельный участок с кадастровым номером 55:36:040105:481, площадью 502 кв.м., земли населенных пунктов, для жилищных нужд под строение, для размещения домов индивидуальной жилой застройки, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская обл., г. Омск, Центральный АО, ул.Ершова, д. 13/31.

Начальная цена 7 524 000,00 рублей.

Объект на продажу предлагается по начальной цене, которая начиная с 29.05.2018 через 7 календарных дней снижается на 10 % (величина снижения) от начальной цены каждые 7 календарных дней, но не менее 10% от начальной цены имущества.

Подведение итогов торгов посредством публичного предложения – 20.08.2018.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы финансового управляющего, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона 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 18.07.2011 № 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.

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.

Поскольку федеральным законодательством предусмотрена возможность обращения в антимонопольный орган, установлен порядок рассмотрения жалоб (части 1, 3 статьи 18.1, пункты 3.1, 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции) и в законе не содержится изъятий в отношении торгов, проводимых в ходе проведения банкротных процедур, следовательно, антимонопольный орган полномочен рассматривать жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, в том числе финансового управляющего.

В силу части 1 статьи 1 Закона о банкротстве данный Закон устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия

проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.

В соответствии с частью 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I – III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве.

Согласно части 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве с особенностями, установленными настоящей частью.

Согласно статье 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 (часть 1).

Из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством (часть 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве).

В конкурсную массу может включаться имущество гражданина, составляющее его долю в общем имуществе, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским законодательством, семейным законодательством. Кредитор вправе предъявить требование о выделе доли гражданина в общем имуществе для обращения на нее взыскания (часть 4 статьи 213.25 Закона о банкротстве).

Согласно частям 1 и 3 статьи 256 ГК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. По обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество, находящееся в его собственности, а также на его долю в общем имуществе супругов, которая причиталась бы ему при разделе этого имущества.

Пункты 1 и 2 статьи 34 и пункт 1 статьи 45 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) содержат аналогичные правила.

Из разъяснений пункта 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 51 (далее – Постановление № 51) следует, что в случае если должник – индивидуальный предприниматель состоит или состоял в браке, суды должны исходить из того, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (пункт 1 статьи 34 СК РФ). Имущество супругов является общим независимо от того, на имя кого конкретно из супругов оно приобретено, зарегистрировано или учтено (пункт 2 статьи 34 СК РФ). Общее имущество супругов не может быть включено в конкурсную массу. В целях формирования конкурсной массы конкурсный управляющий в интересах всех кредиторов может обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества супругов (пункт 3 статьи 256 ГК РФ, пункт 1 статьи 45 СК РФ). Данное требование рассматривается в суде по общим правилам подведомственности. *Однако, если* движимые вещи находятся во владении должника, либо он значится единственным правообладателем имущественного права, либо *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 в общем порядке обратиться в суд с иском о разделе общего имущества супругов и выделе имущества, причитающегося на долю данного супруга, либо потребовать принятия права общей собственности на указанное имущество.

Как установлено Комиссией, в конкурсную массу должника <...> финансовым управляющим включено имущество, являющееся совместной собственностью супругов <...> и <...>.

В пункте 19 Постановления № 51 разъяснено, что раздел принадлежащего предпринимателю вместе с его супругом на праве общей собственности имущества, а также определение долей в праве общей совместной собственности, осуществленные в судебном порядке, являются основанием для освобождения из-под ареста выделенного имущества или доли в праве общей долевой собственности на общее имущество супруга предпринимателя, в отношении которого ведется дело о банкротстве, по заявлению такого супруга.

Если выплата должна быть произведена из конкурсной массы, то после продажи имущества, полученного в конкурсную массу в результате раздела общего имущества супругов, конкурсный управляющий уплачивает супругу соответствующую сумму из выручки от продажи упомянутого имущества ранее погашения любых текущих обязательств или требований конкурсных кредиторов.

Раздел общего имущества супругов, выдел в натуре имущества, причитающегося на долю каждого из супругов <...> и <...>, в установленном законом (судебном) порядке не произведен.

Кроме того, Законом о банкротстве предусмотрено специальное правило относительно общего имущества супругов, как одного из видов общей собственности.

Согласно части 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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 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.

Таким образом, учитывая позицию Пленума ВАС РФ, изложенную в Постановлении № 51, положения части 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве, Комиссия полагает, что имущество, являющего предметом торгов по лоту № 1, правомерно выставлено финансовым управляющим на торги.

В части доводов Заявителя об отсутствии в сообщении о проведении торгов сведений о том, что имущество, составляющее лот № 1, находится в ипотеке, Комиссия отмечает следующее.

Как следует из материалов дела, в отношении имущества, являющего предметом торгов по лоту № 1, установлено обременение в виде ипотеки.

Пленум ВАС РФ в пункте 12 постановления от 23.07.2009 № 5 8 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» указал, что продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве (частями 4, 5, 8-19 статьи 110, частью 3 статьи 111, абзацем третьим части 4.1 статьи 138), приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве.

По смыслу абзаца седьмого части 19 статьи 110 Закона о банкротстве (в корреспонденции с пунктом 4 части 1 статьи 352 ГК РФ, абзацем шестым пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве, пунктом 12 постановления Пленума ВАС РФ № 58) законодатель предусмотрел включение в договор купли-продажи в качестве обязательного условия сведений о наличии

либо отсутствии тех обременений, которые сохраняются по факту заключения договора купли-продажи предприятия должника, продолжают быть юридически значимыми для сторон договора.

Таким образом, поскольку в абзаце 7 пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве закреплена обязательность отражать в договоре купли-продажи сведения о наличии *действующих обременений* продаваемого имущества, а в рассматриваемом случае залог имущества прекращается в силу закона (статья 18.1 Закона о банкротстве), то, по мнению Комиссии, отсутствуют и основания для указания в договорах сведений о таком залоге имущества.

Кроме того, ООО «Специализированная организация по продаже имущества», так и иные потенциальные покупатели не лишены возможности ознакомиться с условиями продажи и имуществом должника. Общество имело возможность ознакомиться с информацией о проведении торгов, обладает всей информацией относительно обременений данного имущества. В связи с чем, довод Заявителя о нарушении финансовым управляющим части 14 статьи 110 Закона о банкротстве не нашел своего подтверждения.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1. Признать необоснованной жалобу общества с ограниченной ответственностью «Специализированная организация по продаже имущества» на действия финансового управляющего <...> при проведении торгов по продаже имущества должника <...> посредством публичного предложения с понижением цены (сообщение на ЕФРСБ № 2643705).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России о т 09.07.2018 № 05-5838.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>