

Исх. № АЯ-04/2339 от 21.02.2022 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб 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 организатора торгов <...> – (должностное лицо), в отсутствие заявителя <...> – (физическое лицо), о времени и месте рассмотрения жалобы уведомленной надлежащим образом, рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №1503/ж от 08.02.2022г.) на действия организатора торгов <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по реализации имущества должника <...> – (физическое лицо) (номер сообщения на сайте <https://fedresurs.ru/> №6109479 от 01.02.2021г.),

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан поступила жалоба заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №1503/ж от 08.02.2022 г.) на действия организатора торгов <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по реализации имущества должника <...> – (физическое лицо) (номер сообщения на сайте <https://fedresurs.ru/> №6109479 от 01.02.2021г.).

Объявление о проведении торгов №6109479 было опубликовано на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> 01.02.2021 г.

Предмет торгов:

Лот № 1 – квартира, расположенная по адресу: г. Казань, ул. Интернатная, д. 8/5, кв. 7, состоящая из двух комнат, общей площадью 44,6 кв.м., в том числе жилой площадью 31,2 кв.м., расположенной на втором этаже четырехэтажного жилого многоквартирного дома с кадастровым номером 16:50:300124:0000:0001:0010, с сохранением за <...> – (физическое лицо), <...> – (физическое лицо) прав пользования данным жилым помещением.

Начальная цена: 1 476 225,00 рублей

Вид торгов: Публичное предложение

Прием заявок: с 15.03.2021 12:00 по 18.02.2022 12:00

Дата проведения торгов: 15.03.2021 12:00

Место проведения: Центр дистанционных торгов

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушением норм действующего законодательства, а именно в сообщении о проведении торгов не указаны сведения о том, что имущество реализуется с сохранением прав пользования данным жилым помещением, в том числе за двумя

несовершеннолетними детьми должника.

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 N135-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 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 18.07.2011 г. 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».

Комиссия по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов, а также позиции организатора торгов, изучив представленные сторонами материалы, приходит к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 12.04.2018 г. по делу №А65-43065/2017 гражданин <...> – (физическое лицо), проживающий по адресу: г. Казань, <...> признан несостоятельным (банкротом) с введением процедуры реализации имущества сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим утверждена <...> – (должностное лицо), член НП «Саморегулируемая межрегиональная общественная организация «Ассоциация антикризисных управляющих».

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 20.08.2018 г. по делу № А65-43065/2017 требования ПАО «Тимер банк» (залогового кредитора) включены в реестр требований кредиторов гражданина <...> – (физическое лицо) как обеспеченные залогом имущества должника - квартирой, расположенной по адресу: г. Казань, ул. Интернатная, д. 8/5, кв.7.

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.

В соответствии с частью 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 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Залоговым кредитором было разработано Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, которое не было принято финансовым управляющим должника <...> – (должностное лицо) в связи с наличием разногласий относительно лиц, сохраняющих право проживания в данной квартире, установленное Апелляционным определением Верховного суда Республики Татарстан от 22.02.2018 г. по делу № 33-3691/18.

Комиссией установлено, что данное право пользования и проживания возникло у <...> – (физическое лицо) и <...> – (физическое лицо) в силу того, что при оформлении <...> – (физическое лицо) договора от 14.02.2009 г. на передачу жилого помещения в собственность (в порядке приватизации) они отказались от участия в приватизации данной квартиры в пользу <...> – (физическое лицо).

В процессе разрешения разногласий между залоговым кредитором и финансовым управляющим должника Арбитражный суд Республики Татарстан вынес Определение от 25.03.2019 г. по делу № А65-43065/2017 об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в редакции залогового кредитора.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд Постановлением от 08.07.2020 г. по делу № А65-43065/2017 вышеуказанный судебный акт отменил в обжалуемой финансовым управляющим части. В данной части был принят новый судебный акт, учитывающий позицию финансового управляющего должника относительно сохранения за <...> – (физическое лицо) и <...> – (физическое лицо) права проживания в квартире, расположенной по адресу: <...>.

На основании данного судебного акта финансовым управляющим должника были объявлены торги.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Согласно объявлению о проведении торгов №6109479 от 01.02.2021г. организатором торгов было указано, что за <...> – (физическое лицо) и <...> – (физическое лицо) сохраняется право пользования реализуемым жилым помещением, а именно квартирой, расположенной по адресу: г. Казань, ул. Интернатная, д. 8/5, кв. 7.

Согласно пояснениям организатора торгов, существенные условия договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Казань, ул. Интернатная, д. <...>, были установлены залоговым кредитором ПАО «Тимер банк» на основании

вступивших в законную силу судебных актов и заключались в установлении круга лиц, имеющих право проживания в квартире после ее приобретения покупателем в соответствии с п. 1 ст. 558 ГК РФ.

В судебных актах не было указано, что несовершеннолетние дети должника сохраняют право проживания в реализуемой в рамках дела о банкротстве квартире.

Соответственно, в Положение о реализации квартиры, а также в объявление о проведении торгов не было включено условие о том, что несовершеннолетние дети должника сохраняют право проживания в реализуемой квартире.

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что среди документов, направляемых потенциальным покупателям должника в рамках ознакомления с документами на квартиру в ходе проведения электронных торгов, имелась выписка из домовой книги, в которой было указано, что несовершеннолетние дети должника зарегистрированы в квартире, расположенной по адресу: г. Казань, ул. Интернатная, д. 8/5, кв. 7.

В соответствии со статье 20 Гражданского кодекса Российской Федерации местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Гражданин, сообщивший кредиторам, а также другим лицам сведения об ином месте своего жительства, несет риск вызванных этим последствий.

Местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов.

Таким образом, при сохранении за <...> – (физическое лицо) права проживания в квартире, расположенной по адресу: г. Казань, <...>, после ее продажи, ее несовершеннолетние дети также сохраняют право проживания в данной квартире после ее продажи в силу императивной нормы действующего законодательства РФ - п. 2 ст. 20 ГК РФ.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что организатор торгов при размещении объявления о проведении торгов руководствовался Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества <...> – (физическое лицо), утвержденным кредитором ПАО «Тимер Банк» на основании судебного акта, в соответствии с которым за <...> – (физическое лицо) и <...> – (физическое лицо) сохраняется право пользования реализуемым жилым помещением, а именно квартирой, расположенной по адресу: г. Казань, ул. Интернатная, д. 8/5, кв. 7.

Потенциальные участники торгов, в том числе победитель были осведомлены о проживании несовершеннолетних детей <...> – (физическое лицо) в реализуемой квартире, что подтверждается направлением организатором торгов выписки из домовой книги всем лицам, желающим ознакомиться с документами на имущество.

Кроме того, Комиссией установлено, что на момент оформления <...> – (физическое лицо) договора от 14.02.2009 г. на передачу жилого помещения в собственность (в порядке приватизации) и, соответственно, возникновения у <...> – (физическое

лицо) и <...> – (физическое лицо) права на проживание в квартире в случае ее продажи, данные несовершеннолетние дети еще не родились (<...> – (физическое лицо), <...> – (физическое лицо)). Следовательно, в силу п. 2 ст. 17 ГК РФ несовершеннолетние дети не могли обладать правоспособностью гражданина на момент возникновения у их матери и бабушки права проживания в реализуемой на торгах квартире.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов заявителя.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23 и 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. №1503/ж от 08.02.2022г.) на действия организатора торгов <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по реализации имущества должника <...> – (физическое лицо) (номер сообщения на сайте <https://fedresurs.ru/> №6109479 от 01.02.2021г.) 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)