

## РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3417/2021

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

02 августа 2021 г.  
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

в отсутствие надлежащим образом уведомленного К. С. В. (далее – Заявитель), финансового управляющего Ш. Н. А. (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона по продаже имущества должника (извещение № 6668945 опубликовано на сайте [www.bankrot.fedresurs.ru](http://www.bankrot.fedresurs.ru)),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 6668945 опубликовано на сайте [www.bankrot.fedresurs.ru](http://www.bankrot.fedresurs.ru)).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось посредством

видеоконференцсвязи 02.08.2021 в 10:00.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, в связи с чем просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает свои действия законными и полностью соответствующими действующему законодательству.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Арбитражным судом Краснодарского края решение от 17.11.2017г. по делу № А32-29154/2016 ИП Г. М. Ю. (ИНН , ОГРН ) признан несостоятельным (банкротом). В отношении должника введена процедура конкурсного производства. Финансовым управляющим должника утверждена Ш.Н. А. (ИНН).

18 мая 2021 Организатором торгов разместил в Едином федеральном реестр сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) извещение № 6668945 о проведении торгов посредством публичного предложения на право заключения договора купли-продажи 1/3 доли в праве общей долевой собственности квартиры, кадастровый номер 23:44:0505001:2993, общей площадью 45,6 кв.м., расположенной на 1-м этаже, по адресу: краснодарский край, г. Кропоткин, по улице (пер.) мкр. Микрорайон – 1, дом № 44, квартира № 129.

Начальная цена – 216 000 руб.

Подача заявок на участие в торгах с приложением необходимых документов осуществляется на ЭТП «Аукцион-центр» с 09:00 (МСК) 31.05.2021г. Определние участников торгов по окончании каждого периода в 10:00 (МСК), а также по адресу: 350010, г. Краснодар, ул. Зиповская, д. 9/1 оф. 8.

Согласно пункту 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее –Закон о банкротстве) в публикации должны быть отражены сведения предприятия, его составе, характеристиках, описания предприятия, порядок ознакомления с предприятием. При этом иные нормы

законодательства, в том числе Закон о банкротстве не содержит требование о детальном описании каждого объекта, выставленного на торги, а также не указывает на необходимую степень детализации данных об имуществе.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов установлена заниженная начальная цена лота.

Согласно пояснениям Организатора торгов, на основании договора № ЮК-20/165 от 04.12.2020г. ООО «Южная оценочная компания «Эксперт» провело оценку рыночной стоимости по состоянию на 08.12.2020г. 1/3 доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Кропоткин, по улице (пер.) мкр. Микрорайон-1, дом № 44, квартира № 129.

Начальная цена лота № 1 установлена согласно отчета оценщика и составляет 240 000 руб.

Сведения об отчете оценщика опубликовано на ЕФРСБ 09.12.2020г. № 5872745.

В соответствии с абзацем 3 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано.

Порядок рассмотрения данных заявления установлен статьей 60 Закона о банкротстве.

Комиссией Краснодарского УФАС России, установлено, что в рамках дела о банкротстве отчет оценщика не оспаривался.

Положение по реализации имущества должника утверждено на собрании кредиторов 16.12.2020г.

Согласно пояснениям Организатора торгов, первые, вторые торги признаны не состоявшимися по причине не поступления заявок. Организатор торгов приступил к реализации имущества 1/3 доли в общей долевой собственности квартиры.

Таким образом довод Заявителя, о том, что Организатором торгов установлена заниженная начальная цена лота не нашел своего подтверждения.

Согласно второму доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов неправомерно определен победитель.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротства предусмотрено, что 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.

Согласно абзацам 2 и 3 пункта 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве с даты признания гражданина банкротом 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; сделки, совершенные гражданином лично (без участия финансового управляющего) в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны. Требования кредиторов по сделкам гражданина, совершенным им лично (без участия финансового управляющего), не подлежат удовлетворению за счет конкурсной массы.

С момента признания должника банкротом и введения в отношении него процедуры реализации имущества должника последний приобретает специальный статус должника - банкрота и в отношении его имущества устанавливается режим конкурсной массы, подлежащей реализации только в рамках дела о его банкротстве в целях удовлетворения требований кредиторов с учетом принципов очередности и пропорциональности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 250 ГК РФ 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.

Из содержания указанной нормы следует, что преимущественное право приобретения доли возникает непосредственно при ее продаже, то есть когда собственником доли однозначно выражена воля на ее продажу.

Вместе с тем, в пункте 1 статьи 250 ГК приведено исключение из общего правила, сделанное для продажи доли с публичных торгов, на которые право преимущественной покупки участников общей собственности не распространяется.

Согласно абзацу 2 статьи 250 ГК РФ установлено, что при отсутствии согласия всех сособственников публичные торги производятся как в порядке статьи 255 ГК РФ, так и в иных случаях, предусмотренных законом.

Порядок продажи доли в праве общей собственности установлен статьей 250 ГК РФ, согласно которой продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Согласно в пункте 14 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010, по смыслу пункта 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Согласно разъяснениям Конституционного Суда Российской Федерации, данным в определении от 17.07.2012 № 1296-О, положения статьи 250 ГК РФ, закрепляющие для участников долевой собственности преимущественное право покупки доли в праве общей собственности (пункт 1), устанавливающие обязанность продавца доли в праве общей собственности известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать ее постороннему лицу (пункт 2), а также предусматривающие с учетом специфики данного права особый способ его защиты - перевод прав и обязанностей покупателя на участника долевой собственности и срок для его использования (пункт 3), призваны обеспечить баланс интересов всех собственников при распоряжении имуществом, находящимся в их общей долевой собственности. При этом в Законе о банкротстве также предусмотрен специальный порядок реализации имущества должника, имеющий приоритет по отношению к общим положениям гражданского законодательства.

Согласно пункту 3.16 Порядку и условиям проведения реализации имущества должника Г. М.Ю. (далее - Положение) утвержденным собранием кредиторов 16.12.2020г. указано, что участник долевой собственности – физическое или юридическое лицо, имеющее 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. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

В соответствии с пунктом 4.4 положения, в случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

Организатором торгов 30.06.2021г. направил в адрес собственника 2/3 квартиры С. В.Д. (почтой РПО № 35001045497073) уведомление о преимущественного права выкупа имущества 1/3 в праве общей

долевой собственности квартиры по адресу г. Кропоткин, мкр. Микрорайон-1, д. 44, кв. 129 по цене 151307,00 руб.

Организатором торгов 12.07.2021г. получено уведомление от С. В.Д. собственника 2/3 доли квартиры о готовности воспользоваться своим правом преимущественного права покупки 1/3 доли в квартире и заключить договор купли продажи.

В соответствии с пунктом 1 статьи 250 ГК РФ 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 данного Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

Реализация имущества должника с применением процедуры, предусмотренной Законом о банкротстве, не аннулирует специальных норм о преимущественном праве приобретения участником долевой собственности доли в квартире, принадлежащей должнику.

Цель торгов по продаже имущества должника заключается в получении максимальной выручки от реализации имущества, что не противоречит установленному Гражданским кодексом Российской Федерации правилу о принадлежности сособственнику недвижимого имущества права преимущественной покупки доли в праве общей долевой собственности на квартиру, отчуждаемой в рамках дела о банкротстве.

Положениями статьи 139 Закона о банкротстве порядок реализации имущества должника предусмотрен для целей формирования условия о цене этого имущества и пополнения конкурсной массы. Приобретение имущества должника по результатам проведения торгов с учетом реализации преимущественного права на приобретение доли в праве общей собственности на квартиру не препятствует получению в конкурсную массу сформированной в порядке, установленном Законом о банкротстве, цены имущества,

следовательно, не противоречит положениям статьи 139 Закона о банкротстве.

Цена продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру, то есть условия совершения сделки по ее отчуждению, в рассматриваемом случае могла быть сформирована полностью только по результатам проведения торгов, следовательно, именно в этот момент у должника в лице финансового управляющего возникла обязанность известить другого участника общей долевой собственности в порядке, определенном положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, о возможности реализации им преимущественного права на приобретение доли в праве общей долевой собственности на квартиру.

Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом о банкротстве не установлены ограничения права собственника недвижимого имущества на преимущественное приобретение доли в праве общей долевой собственности на квартиру, принудительно продаваемой на торгах.

Продажа имущества должника, производится в порядке, предусмотренном статьей 139 Закона о банкротстве - на торгах, целью которых является получение максимальной выручки от реализации имущества должника. Данная цель не входит в противоречие с установленным Гражданским кодексом Российской Федерации правилом о принадлежности собственнику квартиры права на преимущественное приобретение соответствующей доли. Использование этого права возможно постольку, поскольку это отвечает задачам процедуры банкротства, то есть реализация права на преимущественное приобретение доли в праве общей долевой собственности на квартиру возможна только после проведения торгов и по цене, не ниже сформировавшейся по итогам этих торгов.

Таким образом, Организатором торгов совершены действия по направке С.В.Д. - участнику общей долевой собственности на квартиру извещение в порядке, определенном Гражданским кодексом Российской Федерации, о возможности реализации ею преимущественного права на приобретение доли в праве общей долевой собственности на квартиру.

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС России пришла к выводу о несостоятельности второго довода Заявителя.

Согласно третьему доводу Заявителя, Организатором торгов допущено нарушение абз. 8 п. 15 ст. 110 Закона о банкротстве.

По результатам протокола № 4570-ОТПП/1 от 30.06.2021 об определении участников торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника, Заявитель признан участником торгов.

05.07.2021г. автоматически сформирован протокол № 4570-ОТПП/2 о результатах торгов в форме публичного предложения по продаже имущества.

Вместе с тем, протоколы автоматически направляются ЭТП в адрес все претендентов и победителям.

Организатором торгов направлено предложение собственнику 2/3 доли в квартире. 12.07.2021г. в адрес Организатора торгов поступил ответ от С.В.Д. собственника 2/3 доли квартиры о готовности воспользоваться своим правом преимущественного права покупки 1/3 доли в квартиры и заключить договор купли продажи.

В день получения ответа от С. В.Д., собственника 2/3 доли квартиры, Организатор торгов направил 12.07.2021г. заявление, в адрес ЭТП «Аукцион Центр», об изменении содержимого протокола.

Протокол № 4570/ОТПП/2 по лоту № 1 с изменением размещен на ЭТП 12.07.2021г., а также подписан Организатором торгов 12.07.2021г., что подтверждается карточкой торгов.

Таким образом, довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов нарушены сроки возврата задатка в нарушении Закона о банкротстве.

Протокол № 4570/ОТПП/2 от 05.07.2021г. о результатах торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника подписан 12.07.2021г., а также опубликован после внесения вышеуказанных сведений.

Согласно информации размещенной на ЕФРСБ о торгах 18.05.2021г., а также итоговому протоколу торгов сумма внесенных задатков возвращаются в течении 5 рабочих дней.

Согласно статье 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты

или наступления события, которым связано ее начало.

Согласно пояснениям Организатора торгов, при подачи заявки на участие в торгах и заключения соглашения о задатках, Заявителем не указаны реквизиты для возврата задатка. Заявление о возврате задатка Заявителя поступило в адрес Организатора торгов 12.07.2021г. После чего направлено письмо ЭТП о возврате задатка.

12.07.2021г. в адрес ЭТП «Аукцион Центр» Организатором торгов направлено заявление о возврате задатка К.С.В. в размере 43200 руб., поскольку в качестве реквизитов для перечисления задатков Организатор указал реквизиты Оператора ЭТП «Аукцион-центр».

Комиссия Краснодарского УФАС России пришла к выводу о несостоятельности довода Заявителя.

Таким образом, в действиях Организатора торгов – финансового управляющего Ш. Н. А. не установлено нарушений порядка проведения торгов, предусмотренных ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу К. С.В. на действия Организатора торгов - финансового управляющего Ш. Н.А. при организации и проведении аукциона по продаже имущества должника (извещение № 6668945 опубликовано на сайте [www.bankrot.fedresurs.ru](http://www.bankrot.fedresurs.ru).) необоснованной.

Заместитель

председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.