

В УФАС России по Челябинской области

454091, Челябинская обл., г. Челябинск, пр. Ленина,
д. 59

**Организатор торгов, чьи действия обжалуются:
финансовый управляющий**

Обжалуемые торги:
торги в форме аукциона с открытой формой
представления цены (идентификационный номер
31426-ОАОФ) на электронной торговой площадке
«Новые информационные системы» (nistrp.ru) в рамках
дела о банкротстве I.

Жалоба на действия организатора торгов – финансового управляющего

В производстве Арбитражного суда Самарской области находится дело № А55-16796/2022 по заявлению о признании себя несостоятельной (банкротом).

В конкурсную массу должника входит квартира площадью 49,90 кв.м., расположенная по адресу: Самарская область, Волжский район, с. Черноречье, ул. Кустарная, д. 24, кв. 12, кадастровый номер 63:17:0802011:1063, принадлежащая в равных долях (по 1/3) должнику (являющейся моей бывшей супругой), мне и нашему общему сыну –

Поскольку данная квартира приобретена нами с использованием кредитных денежных средств, она находится в залоге у АО «ДОМ.РФ» (ранее – у ПАО «Сбербанк»).

В силу п. 4 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ) 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.

Установлено, что 06.02.2023 АО «ДОМ.РФ» в лице представителя по доверенности утверждено Положение о порядке организации и проведения торгов по



реализации заложенного имущества, принадлежащего _____ являющегося предметом залога по делу № А55-16796/2022 (далее – Положение).

На основании данного Положения (отсутствующего на официальном сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности – fedresurs.ru) финансовым управляющим _____, объявлены открытые торги.

На электронной торговой площадке «Новые информационные системы» (nistr.ru) 26.04.2023 начаты торги в форме аукциона с открытой формой представления цены (идентификационный номер 31426-ОАОФ), при этом:

1. В Положении отсутствуют сведения о преимущественном праве покупки отчуждаемого имущества собственниками.

Принудительный характер торгов в рамках реализации имущества гражданина не исключает права иных участников долевой собственности на реализацию преимущественного права приобретения доли в праве общей долевой собственности. Нарушение этого положения влечет те же правовые последствия, что и любое заключение договора купли-продажи доли с нарушением преимущественного права ее покупки, в частности, возникновение у собственника права требования перевода на него прав и обязанностей покупателя по договору.

Проведением публичных торгов достигается установленная Федеральным законом № 127-ФЗ цель: возможно большее удовлетворение требований кредиторов должника-банкрота. Однако законодательством также преследуется цель ухода от долевой собственности как нестабильного юридического образования и охраняется интерес собственника на укрупнение собственности посредством предоставления последнему преимущественного права покупки доли (ст. 250 ГК РФ). Каких-либо законных оснований для вывода о том, что при банкротстве должника его собственник лишается преимущественного права покупки доли, не имеется.

Цена доли должника в праве общей собственности на жилое помещение 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 Федеральным законом № 127-ФЗ должен быть заключен договор купли-продажи – как, например, в случае признания повторных торгов несостоявшимися и предоставлении залоговому кредитору оставить имущество за собой) собственнику должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов (иным лицом), посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа собственника или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 04.06.2020 N 306-ЭС19-22343 по делу N А65-40314/2018).

В Положении не регламентирован срок направления предложения собственникам и срок действия этого предложения.

Кроме того, учитывая, что после признания _____ банкротом погашение задолженности по кредитному договору от 22.08.2014 № 1378142 производится мною в целях сохранения заложенного имущества за собой согласно графику, полагаю необходимым внести изменения в проект договора купли-продажи имущества должника (в случае приобретения его собственниками) условий об учете в счет уплаты по договору купли-продажи заложенного имущества денежных средств, внесенных мною в пользу ПАО Сбербанк по кредитному договору от 22.08.2014 № 1378142 после признания _____ банкротом. Так, по состоянию на 03.05.2023 сумма задолженности по кредитному договору составляет 399 723 рубля 28 копеек против 514 129 рублей 84 копеек, включенных в реестр требований кредиторов.

Отсутствие означенного условия в Положении нарушает мои права, создает необоснованную дополнительную финансовую нагрузку в случае приобретения доли _____ в рамках

процедуры банкротства.

2. В Положении не определена процедура покупки квартиры собственниками, определен лишь порядок оставления имущества за залоговым кредитором.

Например, если мы _____) решим приобрести 1/3 доли _____, пополам, чтобы достичь в дальнейшем 1/2 доли в праве у каждого, разве мы должны будем вносить полную стоимость квартиры? Чтобы большая часть денег нам самим же и вернулась – это и нелогично, и повлечет дополнительную финансовую нагрузку (хоть и на короткое время). Очевидно, что в таком случае уплате подлежит сумма, пропорциональная 1/3 от стоимости всей квартиры.

3. В Положении определено, что денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, распределяются в порядке и очередности, установленными пунктом 5 статьи 213.27 Федерального закона № 127-ФЗ.

При этом **не учтено, что** собственниками 2/3 долей на квартиру являются граждане, не признанные банкротами и **денежные средства от выручки квартиры подлежат перечислению собственникам (пропорционально принадлежащему им имуществу).**

Таким образом, финансовым управляющим не предпринято никаких мер, направленных на утверждение Положения в редакции, соответствующей действующему законодательству и отвечающей принципу добросовестности.

Согласно пункту 7 ст. 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ 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.

С учетом изложенного, в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу:

1. Признать действия финансового управляющего выразившиеся в организации торгов, проводимых на электронной торговой площадке «Новые информационные системы» (nistr.ru) в форме аукциона с открытой формой представления цены (идентификационный номер 31426-ОАОФ) по реализации имущества: квартира площадью 49,90 кв.м., расположенная по адресу: Самарская область, Волжский район, с. Черноречье, ул. Кустарная, д. 24, кв. 12, кадастровый номер 63:17:0802011:1063, незаконными.

2. Отменить торги, проводимые финансовым управляющим _____ на электронной торговой площадке «Новые информационные системы» (nistr.ru) в форме аукциона с открытой формой представления цены (идентификационный номер 31426-ОАОФ) по реализации имущества: квартира площадью 49,90 кв.м., расположенная по адресу: Самарская область, Волжский район, с. Черноречье, ул. Кустарная, д. 24, кв. 12, кадастровый номер 63:17:0802011:1063, выдав _____ соответствующее предписание.

«25» мая 2023 года

(подпись)

(Ф.И.О.)