



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Челябинской области

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454091
тел. (351) 263-88-71, факс (351) 263-18-39
e-mail: to74@fas.gov.ru

09.03.2023 № АК/2968/23

На № _____ от _____

Заявитель: _____

Организатор торгов: финансовый
управляющий

Оператор электронной площадки:

АО «Новые информационные сервисы»
Информационно-сервисный центр
190019, г. Москва, наб. Пречистенская,
д. 40/1, стр. 1
suq.port@nistp.ru

РЕШЕНИЕ по жалобе № 074/10/18.1-531/2023

06 марта 2023 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции (далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии: _____ – руководитель Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: _____ – начальник отдела анализа товарных и финансовых рынков Челябинского УФАС России;

_____ – специалист - эксперт отдела анализа товарных и финансовых рынков Челябинского УФАС России;

при участии представителя финансового управляющего _____ (далее – Организатор торгов) _____ по доверенности № 74 АА 5992155 от 21.07.2022,

в отсутствие _____ (далее – Заявитель), извещенного надлежащим образом уведомлением от 01.03.2023 № АК/2513/23;

в отсутствие представителей АО «Новые информационные сервисы» (далее – Оператор электронной площадки), извещены надлежащим образом уведомлением от



01.03.2023 № АК/2513/23,

рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона с открытой формой представления цены по продаже имущества (идентификационный номер торгов 28420-ОАОФ) (далее – Торги)

(далее – Должник): квартиры площадью 49,90 кв.м., расположенной по адресу: Самарская область, Волжский район, с. Черноречье, ул. Кустарная, д.24, кв.12, кадастровый номер 63:17:0802011:1063, объявление о проведении торгов № 10759296 от 11.02.2023 опубликовано на сайте www.bankrot-fedresurs.ru,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Челябинского УФАС России поступила жалоба (вх. № 2597-ЭП/23 от 28.02.2023) Заявителя на действия Организатора торгов – финансового управляющего (далее – Жалоба).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на сайте: <https://br.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы состоялось 06.03.2023 в 13:30 по адресу: г. Челябинск, проспект Ленина, 59.

Заявитель считает, что Организатором торгов допущены нарушения при организации Торгов, в связи с чем просит признать действия, выразившиеся в организации Торгов, незаконными, отменить Торги, проводимые Организатором торгов на электронной торговой площадке АО «Новые информационные системы» (nistr.ru) в форме аукциона с открытой формой представления цены (идентификационный номер торгов– 28420-ОАОФ) по реализации имущества должника, выдать Организатору торгов соответствующее предписание.

Доводы Заявителя жалобы сводятся к тому, что Организатором торгов не было предпринято мер, направленных на утверждение Положения о порядке организации и проведения торгов по реализации заложенного имущества, принадлежащего (далее – Предмет), являющегося предметом залога по делу № А55-16796/2022 (далее - Положение о торгах) в редакции, соответствующей действующему законодательству, а именно:

- Положение о торгах было утверждено представителем по доверенности АО «ДОМ.РФ», являющегося залоговым кредитором в деле о банкротстве должника, и не было размещено Организатором торгов на официальном сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности – fedresurs.ru (далее - fedresurs.ru).
- в Положении о торгах отсутствуют сведения о преимущественном праве покупки отчуждаемого имущества собственниками;
- в Положении о торгах не определена процедура покупки квартиры собственниками, определен лишь порядок оставления имущества за залоговым кредитором;
- начальная стоимость квартиры, указанная в Положении о торгах, не может корректно отображать рыночную стоимость имущества;
- в Положении о торгах не установлен порядок распределения денежных средств, вырученных от продажи имущества на торгах, в отношении собственников имущества – Борисова В.А. (бывшего супруга) и Т. (сына).

В обоснование своей позиции Заявитель указывает следующее.

В производстве Арбитражного суда Самарской области находится дело № А55-16796/2022 по заявлению Борисовой А.М. 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 (бывшая супруга Заявителя), Заявителю и их общему с должником сыну –

Квартира находится в залоге у АО «ДОМ.РФ», поскольку приобретена и Заявителем с использованием кредитных денежных средств.

Положение о торгах было утверждено 06.02.2023 представителем по доверенности АО «ДОМ.РФ» - кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника.

Положение о торгах не было размещено Организатором торгов на сайте fedresurs.ru.

Информация о начале торгов с 13.02.2023 на электронной торговой площадке «Новые информационные системы» в форме аукциона с открытой формой представления цены (идентификационный номер 28420-ОАОФ) стала известна Заявителю после опубликования 11.02.2023 объявления о проведении торгов на сайте fedresurs.ru.

Организатором торгов представлены в Челябинское УФАС России письменные пояснения (вх. № 2807/23 от 06.03.2023) по доводам жалобы.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными по следующим основаниям:

1. Финансовым управляющим был направлен запрос в адрес залогового кредитора о направлении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника. В ответ на запрос 06.02.2023 АО «ДОМ РФ» в лице представителя по доверенности было подготовлено Положение о порядке организации и проведения торгов по реализации заложенного имущества, принадлежащего

являющегося предметом залога по делу № А55-16796/20222.

2. Преимущественное право покупки отчуждаемого имущества собственниками исходит из норм законодательства, оно не нарушено, так как торги еще не завершены. Каких-либо законных оснований для вывода о том, что при банкротстве должника его сособственник лишается преимущественного права покупки доли, не имеется.

3. Относительно довода о том, что в Положении не определена процедура покупки квартиры сособственниками, определен лишь порядок оставления имущества за залоговым кредитором, организатор торгов сообщает, что Верховный Суд 05.06.2020 Определением № 306-ЭС19-22343 подробно разъясняет порядок реализации недвижимого имущества банкрота при нахождении его доли в общей долевой собственности, а также процедуру покупки сособственником. Торги проводятся в соответствии со ст.250 ГК РФ. Положение о торгах регулирует общие положения, остальные вопросы, не раскрытые в Положении, регулируются в соответствии с законодательством РФ, Законом о банкротстве (пункт 3 статьи 213.26, 110, 111, 112 и 139 и пр.);

4. Цена доли должника в праве общей собственности на нежилое 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 Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) сособственнику должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. Оценка проведена ООО «Мобильный оценщик», отчет об оценке прилагается.

Оснований, что оценка проведена по завышенной цене, не усматривается, так как в

отчете дан подробный анализ, расчет рыночной стоимости, выбор и описание объектов-аналогов и др.

5. Согласно пункту 7 ст.213.26 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 из супруга за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

Оснований полагать, что вся сумма с продажи квартиры будет перечислена залоговому кредитору не усматривается.

Организатор торгов полагает, что заявитель Борисов В.А. не верно истолковывает законодательство. Так как в Положении расписаны доли, принадлежащие Борисовой А.М, Борисову Г.В. и Борисову В.А., в конкурсную массу уходят только денежные средства причитающиеся Борисовой А.М. за свою 1/3 долю (в рамках заявленного требования кредитора АО «ДОМ.РФ» сумма – 514129, 84 руб). Разъясняет, что денежные средства пропорционально их долям будут перечислены Борисову В.А. и Борисову Г.В. после удовлетворения требований залогового кредитора. Денежные средства, причитающиеся Борисовой А.М. согласно пропорции ее доли, в данном случае 1/3 будут перечислены залоговому кредитору, а также с этой доли будут рассчитаны расходы по реализации имущества, оставшиеся денежные средства после погашения требований залогового кредитора АО «ДОМ РФ» будут распределены между другими кредиторами включенными в реестр требований кредиторов Арбитражным судом Российской Федерации.

Организатором торгов также в пояснениях представлены сведения о том, что заявки от участников Торгов не поступали, Торги приостановлены в соответствии с уведомлением от 01.03.2023 № 074/10/18.1-531/2023, иные документы, относящиеся к делу.

Изучив материалы жалобы, пояснения Организатора торгов, заслушав доводы сторон, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействия) 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 июля 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия

(бездействия) 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.

Оснований для возврата жалобы Заявителю, в соответствии с частью 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, не установлено.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 04.07.2022 по делу № А55-16796/2022 признана несостоятельной (банкротом) введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим утверждена *Ирина Владимировна* (ИНН 741855182997, СНИЛС 14584372787, Рег. номер 21402, член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий» (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: г. Москва, ул. 4-Я Тверская-Ямская, дом №2/11, строение 2).

В силу положений статей 110, 139 Федерального Закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) проведение торгов в рамках процедуры банкротства является обязательным.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 № ГМ/67432/22 антимонопольные органы в соответствии с положениями статьи 18.1, подпункта «а» пункта 3.1., пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в силу статей 110, 139 Закона о банкротстве торгов.

По смыслу положений Закона о банкротстве задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства – получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов – определение победителя на конкурентной основе.

Аналогичный подход определения сути проведения торгов приведен в пункте 25 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 № 3 (2018).

Следовательно, нарушение установленного порядка организации и проведения торгов не может не свидетельствовать об ограничении конкуренции, поскольку торги являются конкурентной формой определения наилучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота).

В противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура выявления покупателя может противоречить ее сути.

Кроме того, поскольку торги являются способом заключения договора по реализации товара, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка может сказаться на обеспечении конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах

либо необоснованного сокращения числа участников торгов. В случае проведения торгов в отсутствие конкурентной борьбы победитель таких торгов получает дополнительные преимущества на товарном рынке, на котором он осуществляет деятельность, поскольку увеличит количество своих основных производственных средств, при этом иные участники или потенциальные участники таких торгов будут неправомерно лишены возможности получения данного ресурса.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в письме ФАС России от 15.07.2022 № ГМ/67432/22, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством РФ.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок 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 (далее – Приказ № 495).

Комиссией Управления установлено, что объявление о проведении торгов № 10759296 было опубликовано Организатором торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве на сайте fedresurs.ru - 11.02.2023.

Кроме того, объявление о проведении торгов было опубликовано Организатором Торгов на электронной торговой площадке по адресу в сети «Интернет»: АО «Новые информационные сервисы», <https://ristp.ru/>. (согласно пункту 12 Положения о торгах).

В объявлении Организатором торгов указано о проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления цены по продаже имущества Борисовой Аллы Мамедовны.

Дата и время начала подачи заявок – 13.02.2023 09:00.

Дата и время окончания подачи заявок – 22.03.2023 09:00

Согласно Лоту № 1 на торги выставлена квартира, площадью 49,9 кв.м., адрес нахождения: 443537, Россия, Самарская область, Волжский район, с.Черноречье, ул.Кустарная, 24-12, жилое помещение, кадастровый номер 63:17:0802011:1063. Имущество находится в залоге у АО «ДОМ.РФ» (ИНН 7729355614, ОГРН 1027700262270).

По доводам жалобы Комиссия отмечает следующее.

1. Относительно доводов Заявителя о том, что Положение о торгах было утверждено АО «ДОМ.РФ» в лице представителя по доверенности, объявление о торгах не было размещено Организатором торгов на сайте fedresurs.ru.

На основании п.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 Закона о банкротстве, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве с

особенностями, установленными настоящим пунктом.

Пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что начальная продажная цена предмета залога, **порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.**

Из пояснений Организатора торгов следует, что в адрес залогового кредитора – АО «ДОМ.РФ» Организатором торгов был направлен запрос о направлении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

06.02.2023 АО «ДОМ РФ» в лице представителя по доверенности было подготовлено Положение о порядке организации и проведения торгов по реализации заложенного имущества, принадлежащего **Гор. Судии Алла Мамегаевне**, являющего предметом залога по делу № А55-16796/2022.

Таким образом, АО «ДОМ.РФ» обладало достаточными полномочиями на утверждение Положения о торгах по реализации заложенного имущества, принадлежащего

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством РФ.

Пунктом 7 статьи 28 Закона о банкротстве предусмотрено, что на основании решения собрания кредиторов или комитета кредиторов сведения, подлежащие обязательному опубликованию, могут быть опубликованы наряду с опубликованием в определенном в соответствии с пунктом 1 статьи 28 Закона о банкротстве официальном издании в иных средствах массовой информации.

Пунктом 7 Положения о торгах, утвержденного конкурсным кредитором 06.02.2023, предусмотрено, что Организатор торгов публикует сообщения о продаже имущества должника и о результатах проведения торгов в порядке и сроки, установленные статьей 213.7 подпунктом 7.1 пункта 7, пунктами 9, 10 и 15 статьи 110 Закона о банкротстве и в иных СМИ по выбору Организатора торгов.

Также предусмотрено, что сообщение о проведении торгов публикуется в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и не подлежит публикации в официальном издании (газета «Коммерсантъ»). Указанное сообщение также размещается на электронной торговой площадке, где осуществляется продажа Имущества Должника.

Таким образом, размещение Организатором торгов Положения о торгах не на официальном сайте fedresurs.ru не противоречило действующему законодательству.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что в действиях Организатора торгов не усматривается нарушений действующего законодательства, Организатор торгов осуществлял свои полномочия в соответствии с требованиями Закона о банкротстве.

2. По доводу жалобы о том, что в Положении о торгах отсутствуют сведения о преимущественном праве покупки отчуждаемого имущества собственниками.

В соответствии со статьей 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.

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 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 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.

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.

Верховный Суд 04.06.2020 вынес Определение № 306-ЭС19-22343 по делу №А65-40314/2018, в котором разъяснил порядок реализации недвижимого имущества банкрота при нахождении его в общей долевой собственности, согласно которому, в пунктах 1 и 4 статьи 213.25 Закона о банкротстве указано, имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании его банкротом и введение реализации имущества гражданина (в том числе доля гражданина-банкрота в общем имуществе, на которое в соответствии с гражданским или семейным законодательством может быть обращено взыскание), составляет конкурсную массу (за исключением имущества, особо оговоренного в законе).

По требованию кредитора доля гражданина-банкрота в общем имуществе может быть выделена для обращения на нее взыскания.

По общему правилу имущество гражданина подлежит реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве утверждаемое Положение о торгах и порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112 и 139 Закона о банкротстве.

Из данных статей следует, что продажа имущества должника, как правило, осуществляется путем последовательного проведения первоначальных и повторных открытых торгов в форме аукциона и торгов посредством публичного предложения до выявления победителя, предложившего наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

В статье 255 ГК РФ, регулирующей общие правила обращения взыскания на долю в общем имуществе, предусмотрен алгоритм последовательных действий кредитора, преследующего цель удовлетворить свои требования за счет стоимости этой доли (каждый последующий этап возможен при недостижении цели на предыдущем): выдел доли должника в общем имуществе и обращение на нее взыскания; продажа должником доли остальным участникам общей собственности по рыночной цене с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга; требование по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

В то же время Законом о банкротстве установлено, что имущество должника-банкрота за редким исключением может быть реализовано только на торгах (пункт 1 статьи 126 и пункта 3 статьи 139, пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве). В силу этого судебный акт о признании должника банкротом санкционирует обращение взыскания на все его имущество, в том числе и на долю в праве общей собственности, и это не позволяет

применить положения статьи 255 ГК РФ, касающиеся отношений, возникающих до получения этой санкции.

Проведением публичных торгов достигается установленная Законом о банкротстве цель: возможно большее удовлетворение требований кредиторов должника-банкрота. Однако, законодательством также преследуется цель ухода от долевой собственности как нестабильного юридического образования и охраняется интерес сособственника на укрупнение собственности посредством предоставления последнему преимущественного права покупки доли (статья 250 ГК РФ).

Таким образом, при продаже доли должника-банкрота сталкиваются противоположные и защищаемые законом имущественные интересы кредиторов и сособственников должника.

Верховный суд РФ полагает, что при действующем правовом регулировании баланс этих интересов будет соблюден следующим образом.

Цена доли должника в праве общей собственности 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 Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) сособственнику должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов.

Такой подход помимо прочего отвечает существу преимущественного права покупки, заключающегося в наличии у определенного законом лица правовой возможности приобрести имущество на тех условиях (в том числе по той цене), по которой это имущество готово приобрести третье лицо.

До выявления победителя торгов такого третьего лица не имеется.

Вопрос о реализации преимущественного права покупки, при вопросах связанных с банкротством (в частности, о цене, по которой покупатель может реализовать свое право), в Законе о банкротстве **разрешен в пользу рыночной цены, определенной на торгах** (пункт 3 статьи 179, пункт 8 статьи 195. Пункт 4 статьи 201).

Таким образом, исследуя доводы Заявителя можно сделать вывод о том, что преимущественное право покупки отчуждаемого имущества собственниками исходит из норм законодательства. В рассматриваемом случае оно не нарушено, поскольку торги еще не завершены.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что каких-либо законных оснований для вывода о том, что при банкротстве должника его собственник лишается преимущественного права покупки доли, не имеется.

Таким образом, указанный довод Заявителя Комиссия считает несостоятельным.

3. По доводу о том, что в Положении о торгах не определена процедура покупки квартиры сособственниками, а определен лишь порядок оставления имущества за залоговым кредитором.

Процедура покупки сособственниками имущества должника, реализуемого на торгах, разъяснена Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 № 306-ЭС19 – 22343 по делу № А65-40314/2018.

Торги проводятся в соответствии со ст. 250 ГК РФ, предусматривающей преимущественное право покупки.

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) собственнику должника должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, 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.

В рамках рассмотрения настоящей жалобы, Комиссией установлено, что оспариваемое Заявителем Положение о торгах регулирует общие положения о проведении торгов, иные вопросы, не раскрытые в Положении о торгах, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Законом о банкротстве (п.3 ст.213.26, 110, 111,112, 139 и пр.), что не запрещено действующим законодательством РФ и не является нарушением.

В связи с чем вышеуказанный довод Заявителя жалобы Комиссия считает необоснованным.

4. По доводу жалобы о том, что начальная стоимость квартиры, указанная в Положении о торгах, не может корректно отображать рыночную стоимость имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 130 Закона о банкротстве арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника в случаях, предусмотренных Законом о банкротстве.

Сведения об отчете об оценке имущества должника, указанные в абзаце 5 пункта 5.1 статьи 110 Закона о банкротстве, с приложением копии такого отчета об оценке в форме электронного документа подлежат включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии такого отчета об оценке в форме электронного документа.

В рамках рассматриваемой жалобы Комиссией установлено, что начальная цена продажи имущества Должника была определена на основании отчета № 1-221212-27023 от 13.12.2022 независимого оценщика ООО «Мобильный оценщик» (п.8 Положения о торгах).

Разрешение разногласий между конкурсным кредитором и финансовым управляющим Должника или лицами, участвующими в деле о банкротстве Должника, **по вопросам начальной цены продажи имущества Должника, порядка и условий проведения торгов по продаже имущества Должника, осуществляется в порядке и сроки, определенные пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве (п.8 Положения о торгах).**

Комиссией установлено из устных пояснений представителя Организатора торгов, присутствующей на заседании Комиссии, что Отчет об оценке не был оспорен Заявителем.

Заявителем не представлено в материалы дела доказательств оспаривания отчета об оценке имущества Должника.

Таким образом, доказательств завышения начальной стоимости реализуемой с торгов квартиры Заявителем не представлено, антимонопольным органом не получено.

Оснований, что оценка проведена по завышенной цене, не усматривается.

Учитывая изложенное, Комиссия отмечает, что рассмотрение вопросов о ненадлежащем исполнении конкурсным управляющим своих обязанностей, связанных с порядком проведения оценки имущества должника и определением начальной стоимости продажи такого имущества, не относится к компетенции антимонопольного органа и является

предметом судебного обжалования в арбитражный суд по требованию лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Данная позиция подтверждается письмом ФАС России № РП/44252/16 от 30.06.2016 «О полномочиях антимонопольного органа в части выявления нарушений и (или) выдачи предписания при обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции».

5. По доводу жалобы о том, что в Положении о торгах не установлен порядок распределения денежных средств, вырученных от продажи имущества на торгах, в отношении собственников имущества – (бывшего супруга) и (сына).

Согласно пункту 7 ст.213.26 имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей долевой собственности с супругом (бывшим), 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.

Оснований полагать, что вся сумма с продажи квартиры будет перечислена залоговому кредитору, не усматривается. Поскольку в Положении о торгах расписаны доли принадлежащие [Имя], в конкурсную массу включаются только денежные средства, причитающиеся [Имя] за 1/3 доли (в рамках заявленного требования кредитора АО «ДОМ.РФ» сумма -514 129,84 руб.).

Денежные средства пропорционально их долям будут перечислены [Имя] и [Имя] после удовлетворения требований залогового кредитора.

Денежные средства, причитающиеся [Имя] согласно пропорции ее доли, в данном случае 1/3 будут перечислены залоговому кредитору, а также с этой доли будут рассчитаны расходы по реализации имущества, оставшиеся денежные средства после погашения требований залогового кредитора АО «ДОМ РФ» будут распределены между другими кредиторами, включенными в реестр требований кредиторов Арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве в отношении Должника.

По указанному доводу Комиссия приходит к выводу о том, что Положение о торгах в рассматриваемом случае регулирует лишь общие положения о проведении торгов, остальные вопросы, не раскрытые в Положении о торгах, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Законом о банкротстве (п.3 ст.213.26, 110, 111,112, 139 и пр.).

В связи с чем довод Заявителя Комиссия считает необоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

По смыслу положений Закона о банкротстве, задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как

ликвидационной процедуры получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов – определения победителя на конкурентной основе.

Данная позиция отражена в письме ФАС России № ГМ/67432/22 от 15.07.2022 «О направлении информации территориальным органам ФАС России».

Вместе с тем, с учетом правовой позиции, которая изложена в Определении № 309-ЭС21-27706 от 26.04.2022 года по делу № А34-2459/2020, в соответствии с которой в отличие от антимонопольного контроля, целью которого является защита публичного интереса (недопущение ограничения, устранения конкуренции на рынке, обеспечение и развитие конкуренции), контроль за торгами по продаже имущества в процедуре банкротства преследует цель защиты частного интереса: как интереса самого должника, так и интереса его конкурсных кредиторов. При этом при проведении торгов должен обеспечиваться баланс между интересами названных лиц.

Проводимые в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство, процедура реализации имущества гражданина) торги не преследуют в качестве своей основной цели обеспечение и развитие конкуренции на тех или иных товарных рынках, а произвольное вмешательство антимонопольных органов в их проведение способно негативно повлиять на возможность своевременного и максимального удовлетворения интересов кредиторов от реализации имущества, при том, что за проведением названных торгов осуществляется судебный контроль в рамках дела о банкротстве.

Следовательно, осуществление антимонопольного контроля за торгами, проводимого в рамках дел о банкротстве, не является безусловным и в каждом случае требует обоснования со стороны антимонопольного органа с точки зрения реализации целей Закона о защите конкуренции.

Как было установлено Комиссией при организации и проведении вышеуказанных торгов фактов необоснованного не допуска потенциальных участников, как и создание преимущественных условий участия в торгах, выявлено не было. За правомерностью вышеуказанных торгов на момент принятия решения осуществляется судебный контроль в рамках дела о банкротстве.

Таким образом, Комиссия отмечает отсутствие нарушений в действиях Организатора торгов, поскольку оспариваемые Заявителем действия Финансового управляющего Черных А.В. при организации и проведении торгов, обязательных в силу статьи 139 Закона о банкротстве, соответствовали требованиям действующего законодательства, регулирующего проведение торгов в рамках дела о банкротстве.

Соответственно, с учетом изложенного, Комиссия также приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов завершаются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает

равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

Резюмируя изложенное, с учетом имеющихся в настоящее время документов, сведений, на основании конкретных фактических обстоятельств дела, Комиссия приняла решение о признании жалобы необоснованной.

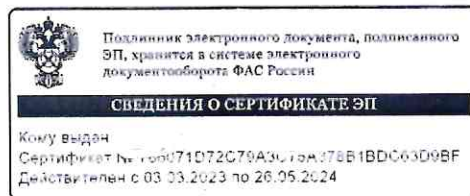
Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

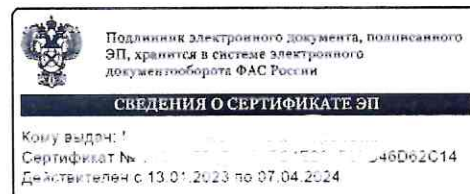
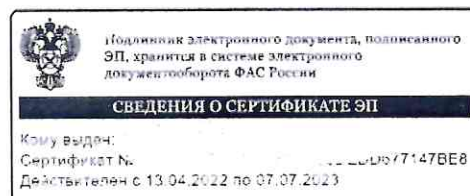
1. Признать **необоснованной** жалобу **ООО «СЕРВИС-ЭП»** (вх. № 2597-ЭП/23 от 28.02.2023) на действия (бездействие) Организатора торгов (**ООО «ИМПЕРИАЛ-ЭП»**) при проведении аукциона с открытой формой представления цены по продаже имущества должника **ООО «ИМПЕРИАЛ-ЭП»** (извещение размещено на сайте nistr.ru).

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

Председатель комиссии



Члены комиссии:



Исп. Нечаева С.В.
тел. 8(351)266-67-25

