



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Бульвар Гагарина, 70, Иркутск, 664025, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99  
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, 36А, Иркутск, 664011,  
тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761

<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Иркутск

Дело № А19-4673/2020

08 августа 2021 года

Резолютивная часть определения вынесена 02 сентября 2021 года.

Полный текст определения изготовлен 08 сентября 2021 года.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Глазковой Е.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Прокопьевой Д.И., рассмотрев в судебном заседании ходатайство финансового управляющего Быстровой Юлии Михайловны – Костина Макара Михайловича об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина по делу по заявлению Быстровой Юлии Михайловны (06.05.1983 года рождения, место рождения: п. Марково Иркутского района Иркутской области, СНИЛС 071-902-769 66, ИНН 382702077938, адрес регистрации: 664528 Иркутский р-он, р.п. Маркова, д.1, кв. 33) о признании ее несостоятельной (банкротом),

при участии в судебном заседании:

лица, участвующие в деле – не явились, извещены,

установил:

Быстрова Юлия Михайловна (далее – Быстрова Ю.М.) 11.03.2020 обратилась в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением о признании её банкротом; введении процедуры реализации имущества гражданина.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 10.06.2020 Быстрова Ю.М. признана несостоятельным (банкротом), в отношении нее введена процедура банкротства – реализация имущества. Финансовым управляющим утвержден арбитражный управляющий Костин Макар Михайлович.

Финансовый управляющий Быстровой Юлии Михайловны – Костин Макар Михайлович 23.11.2020 обратился в Арбитражный суд Иркутской области с ходатайством об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества

должника. 27.04.2021 финансовым управляющим представлено положение в уточненной редакции.

В судебном заседании рассматривается обоснованность поданного ходатайства.

Определение Арбитражного суда Иркутской области от 17.06.2021 к участию в рассматриваемом обособленном споре в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Быстров Я.А., Быстров К.В., Быстрова В.В. в лице их законного представителя.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явились.

АО «Райффайзенбанк» 28.01.2021 представило возражения на ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества, банк не согласен с оценкой первоначальной стоимости земельного участка, приложил распечатку с сайта Avito.ru с информацией о продаже земельных участков в с.Максимовщина Иркутской области по состоянию на 27.01.2021, полагает сумму оценки, предложенной финансовым управляющим, заниженной.

Ходатайство рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд пришел к следующему.

В соответствии со статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации с особенностями, установленными указанными законами.

Пунктом 1 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) 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, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

Согласно описи и оценке имущества Быстровой Ю.М. финансовым управляющим выявлено и включено в конкурсную массу следующее имущество:

- автомобиль Honda Odyssey 1996г.в., кузов RA1-1119492, г/н E644YU38, свидетельство о регистрации ТС 3807№478522, паспорт ТС 38HC826604;

- земельный участок, земли населенных пунктов, под индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер 38:36:130741:244, Иркутская область, Иркутский район, ул.Радужная, 29, площадью 1 200 кв.м., доля в праве  $\frac{1}{4}$ .

В силу пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 указанного Федерального закона.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с указанным Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Финансовый управляющий 12.11.2020 принял решение № 1 об оценке имущества должника, согласно которому, рыночная стоимость  $\frac{1}{4}$  доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, ул.Радужная, 29, площадью 1 200 кв.м., кадастровый номер 38:36:130741:244, с учетом продажи в условиях процедуры реализации имущества должника составляет 89 000 руб. Также финансовым управляющим 12.11.2020 принято решение № 2 об оценке имущества должника автомобиля HONDA ODYSEI 1996 г.в., с учетом продажи в условиях процедуры реализации имущества должника, стоимость автомобиля составляет 72 333 руб., округленно 72 000 руб.

Как следует из условий представленного финансовым управляющим положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества Быстровой Ю.М. продажа имущества Должника производится организатором торгов на открытых торгах в электронной форме (п.2.1 положения). Пунктом 2.7. установлен перечень имущества, подлежащего реализации на торгах с указанием наименования лота и первоначальной стоимости.

АО «Райффайзенбанк» представлены возражения на ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества, банк не согласен с оценкой первоначальной стоимости земельного участка, приложил распечатку с сайта Avito.ru с информацией о продаже земельных участков в с.Максимовщина Иркутской области по состоянию на 27.01.2021, полагает сумму оценки земельного участка, предложенной финансовым управляющим, заниженной, в связи с чем, просит отказать финансовому управляющему в удовлетворении ходатайства об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Быстровой Ю.М. (в части земельного участка).

Финансовый управляющий представил в адрес суда отзыв на возражения банка, полагает возражения несостоятельными, поскольку никакие независимые оценки о рыночной стоимости имущества конкурсным кредитором не проводились, решения собрания кредиторов о проведении оценки имущества гражданина не принимались.

Возражения банка суд полагает необоснованными в связи со следующим.

В пунктах 1 и 4 статьи 213.25 Закона о банкротстве указано, что имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании его банкротом и введении 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 судом положение о 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. Экспертная оценка рыночной стоимости продаваемого имущества учитывается при определении начальной цены продажи. Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Специальных норм, регулирующих особенности обращения взыскания на долю должника-банкрота в праве общей собственности, в законодательстве о банкротстве и иных специальных законах, регулирующих оборот недвижимости, не имеется.

В статье 255 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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). Каких-либо законных оснований для вывода о том, что при банкротстве должника его сособственник лишается преимущественного права покупки доли, не имеется. Таким образом, при продаже доли должника-банкрота

сталкиваются противоположные и защищаемые законом имущественные интересы кредиторов и собственников должника.

При действующем правовом регулировании баланс этих интересов будет соблюден следующим образом. 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) собственнику 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.

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 которым это имущество готово приобрести третье лицо. До выявления победителя торгов такого третьего лица не имеется.

Экспертная оценка доли не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку она имеет предварительный, предположительный характер. Ее результат в идеале менее достоверен, чем цена, определенная по факту по результатам открытых торгов, то есть собственно рынка как такового. Применение оценочной цены не решает проблему несовершенства методик оценки, качества используемых исходных данных, субъективного фактора в оценке стоимости имущества или возможных злоупотреблений, связанных как с завышением, так и с занижением цены. К тому же правовые нормы о банкротстве гражданина (пункт 2 статьи 213.26) не обязывают финансового управляющего проводить экспертную оценку имущества должника.

Указанная правовая позиция изложена в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 N 306-ЭС19-22343 по делу N А65-40314/2018, отражена в пункте 18 "Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2020)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020).

Решение о проведении оценки имущества гражданина, включенного в конкурсную массу, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за

счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения, собранием кредиторов не принималось. Доказательств обратного суду не представлено.

Финансовый управляющий в суд представил для утверждения положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Быстровой Ю.М. в уточненной редакции от 27.04.2021. Согласно пункту 8.1. положения в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения 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) собственнику 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 пяти дней со дня получения предложения арбитражного управляющего о заключении такого договора имущество должника подлежит реализации победителю торгов.

Суд полагает, что предложенные финансовым управляющим Костиным М.М. положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Быстровой Ю.М. не противоречит законодательству о банкротстве и не содержит условий, противоречащих требованиям норм действующего законодательства. Таким образом, ходатайство финансового управляющего подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 60, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

заявление финансового управляющего Костина Макара Михайловича удовлетворить.

Утвердить положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданки Быстровой Юлии Михайловны в уточненной редакции от 27.04.2021, предложенной финансовым управляющим.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Иркутской области в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Е.Ю. Глазкова

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 27.05.2021 6:49:46  
Кому выдана Глазкова Елена Юрьевна