

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460024

<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Оренбург

Дело № А47-13538/2017

8 декабря 2023 года

Резолютивная часть определения оглашена 29.11.2023

Определение в полном объеме изготовлено 08.12.2023

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Лисовской Е.В.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Кузнецовой А.П.,

рассмотрел в рамках дела о банкротстве должника –

Политковой Ольги Борисовны (01.06.1967 года рождения; место рождения: г. Оренбург; СНИЛС 090-266-403-52; ИНН 561011644882; ОГРНИП 310565808400739, место регистрации: г. Оренбург, ул. Краснознаменная, д. 3А, кв. 53),

ходатайство финансового управляющего Коновалова В.А.

об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного разбирательства на сайте Арбитражного суда Оренбургской области, в судебное заседание не явились, явку своих представителей не обеспечили. В соответствии с пунктом 3 статьи 156 АПК РФ спор рассмотрен в их отсутствие.

Изучив материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

Решением суда от 14.02.2018 (объявлена резолютивная часть) индивидуальный предприниматель Политкова Ольга Борисовна (должник) признана банкротом с открытием процедуры реализации имущества.

Финансовым управляющим утвержден Коновалов Валерий Алексеевич.

Финансовый управляющий обратился в арбитражный суд с заявлением, в котором просит суд утвердить решение об оценке имущества должника и Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Заявление поступило в суд 14.06.2023.

Заявление принято к производству арбитражного суда, назначено судебное заседание по рассмотрению заявления, которое впоследствии откладывалось.

04.09.2023 должница представила отзыв, в котором указывает следующее.

На участке № 297а был расположен жилой дом, который на данный момент состоит на кадастровом учете и имеет актуальный кадастровый номер 56:21:2313001:2094. На участке № 296 было расположено нежилое строение в виде гаража, которое также на данный момент состоит на кадастровом учете и имеет актуальный кадастровый номер 56:21:2313001:2088.

Одновременно имеется решение Оренбургского районного суда от 26.12.2022 по делу №2-2429/2022, которым ф/у Коновалову В.А. отказано в признании права собственности на вышеуказанные строения.

Учитывая данные обстоятельства реализация имущества должника, указанного в Решении об оценке ф/у Коновалова В.А. от 31.05.2023 и являющееся предметом предоставленного им Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника невозможна. Финансовому управляющему Коновалову, предписанным законом, с учетом сложившейся ситуации и только после этого реализовывать земельные участки, принадлежащие должнику.

На участке № 297а на данный момент имеет место постоянной регистрации Гладков М.А. (копия паспорта находится в материалах дела), т.к. жилой дом, который располагался на этом земельном участке, был его единственным жильем и право собственности на который было прекращено решением Оренбургского районного суда Оренбургской области по заявлению финансового управляющего Коновалова В.А. Данное обстоятельство является препятствием к реализации незалогового имущества должника и финансовому управляющему Коновалову В.А. необходимо урегулировать данный вопрос в предусмотренном законом порядке.

24.11.2023 финансовый управляющий представил пояснения следующего содержания.

Садовый участок, СНТ клуб имени Чкалова Оренбургского района Оренбургской области, кадастровый № 56:21:2313001:867, участок № 296 площадью 603 кв/м.; Садовый участок, СНТ клуб имени Чкалова Оренбургского района Оренбургской области, кадастровый № 56:21:2313001:871, участок № 297А площадью 586 кв/м; Садовый участок № 297, СНТ клуб имени Чкалова Оренбургского района Оренбургской области, кадастровый № 56:21:2313001:412 площадью 610 кв/м, принадлежат Политковой О.Б. на праве собственности в соответствии с выпиской из ЕГРН о правах на объекты недвижимости от 03.06.2023.

На садовом участке №296 с кадастровым № 56:21:2313001:867 площадью 603 кв/м было расположено нежилое строение площадью 48,5 кв/м.

На садовом участке с кадастровым № 56:21:2313001:871, участок №297А площадью 586 кв/м, был расположен жилой домом с мансардой площадью 100кв/м.

Данная недвижимость была зарегистрирована на праве собственности за сыном Политковой О.Б - Гладковым М.А.

Решением Оренбургского районного суда от 31 марта 2021 года было признано отсутствующим и прекращено права собственности за Гладковым М.А на объекты недвижимости: жилой домом с мансардой площадью 100кв/м с кадастровым № 56:21:2313001:2088, нежилое строение площадью 48,5 кв/м с кадастровым № 56:21:2313001:2094.

Данная недвижимость неизвестными лицами в августе-сентябре 2022 года была уничтожена.

Согласно изменений в ЕГРН от 18.09.2023 года внесены изменения в вышеназванные объекты недвижимости в плане отсутствия собственников на данные объекты недвижимости.

Согласно изменений в ЕГРН от 06.10.2023 года вышеназванные объекты недвижимости сняты с кадастрового учета.

В настоящее судебное заседание финансовый управляющий не явился.

Должник, кредиторы должника в судебное заседание не явились.

Кредиторы отзывы на заявление финансового управляющего в материалы дела не представили.

Неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, не представление письменных отзывов не является препятствием для рассмотрения обособленного спора по существу в соответствии со ст. 156 АПК РФ.

По итогам судебного заседания суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявления финансового управляющего по следующим мотивам.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В силу п. 1 ст. 213.25 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» 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.

Особенности реализации имущества гражданина установлены в статье 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу п.1 ст. 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (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 настоящего 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 п. 2 ст. 213.26 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим 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.

В соответствии с п. 3 ст. 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 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 силу п. 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании

соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Имущество должников - индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан, предназначенное для осуществления ими предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном Законом о банкротстве в отношении продажи имущества юридических лиц (пункт 4 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

В связи с этим общие правила пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов применяются при рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан в случае продажи имущества, предназначенного для осуществления ими предпринимательской деятельности. Эти правила не применяются при продаже имущества, не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, и при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее.

При этом судам необходимо учитывать, что указанное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже имущества должника.

В соответствии с п. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве 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.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи имущества на торгах имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также, если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Из материалов дела следует, что ранее финансовый управляющий уже обращался в арбитражный суд с ходатайством об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества Политковой О.Б.:

-садовый участок СНТ клуб имени Чкалова Оренбургского района Оренбургской области, кадастровый номер 56:21:2313001:867, участок № 296 площадью 603 кв.м. с расположенным на нем нежилым строением площадью 48,5 кв.м.;

-садовый участок СНТ клуб имени Чкалова Оренбургского района Оренбургской области, кадастровый номер 56:21:2313001:871, участок № 297А площадью 586 кв.м. с расположенным на нем жилым домом с мансардой площадью 100 кв.м.;

-садовый участок СНТ клуб имени Чкалова Оренбургского района Оренбургской области, кадастровый номер 56:21:2313001:412, участок № 297, площадью 610 кв.м.

Определением суда от 08.06.2020 удовлетворено ходатайство финансового управляющего Коновалова В.А. об утверждении Положения о реализации незалогового имущества должника. Судом утверждено Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Политковой О.Б. от 11.05.2020.

Определение суда от 08.06.2020 вступило в законную силу.

Как следует из указанного судебного акта (определение суда от 08.06.2020), судом были установлены следующие обстоятельства.

Должник – Политкова О.Б. в письменном ходатайстве от 25.05.2020 указала, что на земельных участках находятся строения, находящиеся в собственности иного лица и имеющего постоянную регистрацию.

Из представленных должником к письменному отзыву от 03.07.2019 (согласно штампу экспедиции суда) выписок из Единого государственного реестра недвижимости от 15.08.2018 (т.1, л.д. 52-55):

-на земельном участке кадастровый номер 56:21:2313001:871 по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Степановский сельсовет, СНТ клуб имени Чкалова, участок № 297А находится жилое строение площадью 100 кв.м., дата завершения строительства 2009 год (т. 1, л.д. 52);

-на земельном участке кадастровый номер 56:21:2313001:867 по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Степановский сельсовет, СНТ клуб имени Чкалова, участок № 296 находится нежилое здание площадью 48,5 кв.м., зарегистрированное 16.08.2018 за Гладковым Михаилом Алексеевичем, дата рождения 02.07.2000 года; основания регистрации – договор дарения 10.07.2017 (т.1, л.д. 54).

Финансовый управляющий Коновалов В.А. 17.04.2018 (согласно штампу экспедиции суда) обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным договора дарения земельных участков от 10.07.2017, заключенного между Политковой О.Б. и Гладковым Михаилом Алексеевичем, и применении последствий его недействительности в виде возврата в конкурсную массу должника переданных по сделке земельных участков:

-кадастровый номер 56:21:2313001:867 площадью 603 кв.м.,

-кадастровый номер 56:21:2313001:871 площадью 586 кв.м.,

-кадастровый номер 56:21:2313001:412 площадью 610 кв.м.,
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: для коллективного садоводства,
местоположение: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с
Степановский, СНТ «Клуб им.Чкалова» участки № 296, № 297А, № 297.

Определением суда от 20.07.2018 (резолютивная часть от 16.07.2018) заявление финансового управляющего удовлетворено. Договор дарения от 10.07.2017, заключенный между должником и Гладковым М.А., признан недействительной сделкой; судом применены последствия недействительности сделок в виде обязанности Гладкова М.А. возвратить в конкурсную массу должника спорные земельные участки:

-кадастровый номер 56:21:2313001:867 площадью 603 кв.м.,

-кадастровый номер 56:21:2313001:871 площадью 586 кв.м.,

-кадастровый номер 56:21:2313001:412 площадью 610 кв.м.

категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: для коллективного садоводства,
местоположение: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с
Степановский, СНТ «Клуб им.Чкалова» участки № 296, № 297А, №297.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2018 определение суда от 20.07.2018 оставлено без изменения; апелляционные жалобы Гладкова Михаила Алексеевича, Гладкова Алексея Александровича – без удовлетворения.

В постановлении Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2018 отмечено:

Гладков А.А. в дополнительных пояснениях к апелляционной жалобе сообщил, что Политкова О.Б. и Гладков А.А. находились в гражданском браке, без его официальной регистрации. Также Гладков А.А. пояснял, что им с Политковой О.Б. в период совместного проживания велось общее хозяйство, имеется совместный ребенок Гладков М.А., для которого и был построен дом, земельные участки приобретались на общие денежные средства. Строительство дома на земельном участке № 297А было завершено в 2009 году. Также в 2009 году на земельном участке с кадастровым номером 56:21:2313001:867 № 296 (далее земельный участок № 296), было возведено нежилое строение. В июле и августе 2018 года жилой дом и нежилое строение были зарегистрированы на сына – Гладкова М.А. При этом совместное хозяйство с Политковой О.Б. и проживание с ней прекращено в 2016 году. На момент совершения спорной сделки дарения Гладков М.А. был несовершеннолетним. К пояснениям приложены технические планы и кадастровые паспорта земельных участков № 296 и 297 А, которые суд апелляционной инстанции счел возможным приобщить к материалам дела.

Оставляя определение суда от 20.07.2018 о признании сделки недействительной без изменения; апелляционные жалобы Гладкова

Михаила Алексеевича, Гладкова Алексея Александровича – без удовлетворения, Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд указал на следующее.

В результате совершения договора дарения от 10.07.2017 было отчуждено имущество должника, подлежащее включению в конкурсную массу. При этом, материалы дела не содержат экономического и фактического обоснования необходимости совершения данной сделки в спорный период. Доводы подателей жалоб о нарушении единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества, принадлежащего ответчику, подлежат отклонению. На момент рассмотрения дела в суде первой инстанции соответствующих доказательств регистрации за Гладковым М.А. объекта недвижимого имущества на земельном участке № 297А не имелось, в деле лишь имелся технический план здания (жилого дома), расположенного на указанном участке, заказчиком по которому выступил теперь уже совершеннолетний Гладков М.А., 02.07.2000 года рождения. Согласно представленной Гладковым А.А. с апелляционной жалобой выпиской из ЕГРН собственность Гладкова М.А на жилой дом была зарегистрирована лишь 12.07.2018, при этом из нового технического плана здания (жилого дома) следует, что жилой дом на участке №297А существовал с 2009 года, как объект, завершённый строительством.

В соответствии с частью 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 2 статьи 218 указанного Кодекса право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации запрещает отчуждение земельного участка, на котором находится здание, без одновременного отчуждения самого здания.

Согласно пункту 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается.

Соответственно, учитывая, что по договору дарения от 10.07.2017 Гладков М.А. получал земельный участок № 297А, следовательно, по данному договору земельный участок перешел в собственность Гладкова М.А. вместе с объектом недвижимости. Тот факт, что дарение земельного участка состоялось с незарегистрированным на дату совершения сделки объектом недвижимости, на правильность выводов суда первой инстанции о недействительности сделки не влияет.

Суд апелляционной инстанции сделал вывод, что спорное имущество подлежит возврату в конкурсную массу должника.

Судом апелляционной инстанции был оценен довод Гладкова А.А. о том, что жилой дом построен исключительно на его денежные средства. Довод был отклонен. Как утверждает Гладков А.А., в зарегистрированном браке с Политковой О.Б. он не состоял, однако вел общее хозяйство, имеет общего сына - Гладкова М.А., также утверждал, что земельные участки приобретены на общие средства.

Пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве допускается участие супруга-должника в деле о банкротстве в случае, установленном законом, в частности, при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. При этом 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).

По смыслу приведенных норм, в конкурсную массу должника могут быть включены доля должника в общем имуществе супругов, денежные средства от реализации общего имущества супругов в размере, соответствующем указанной доле, а также имущество, причитающееся должнику в разделе общего имущества супругов.

Таким образом, на стадии реализации имущества должника - банкрота супруг должника может защищать свои права только с соблюдением положений, предусмотренных пункта 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве.

В такой ситуации свою долю из общей собственности супруг сможет получить только после реализации имущества, составляющего конкурсную массу. Отдельного процесса о выделе доли гражданина - должника не требуется: при реализации 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).

Суд апелляционной инстанции полагает применимым данный подход и в спорной ситуации, когда брак зарегистрирован не был, но лишь при доказанности ведения общего хозяйства и общего вклада в имущество,

которым Политкова О.Б. распорядилась по договору дарения от 10.07.2017.

Таким образом, Восемнадцатым арбитражным апелляционным судом указано о возврате в конкурсную массу спорных земельных участков с нахождением на двух из них жилого дома и нежилого объекта.

Должник представила суду копию паспорта сына Гладкова М.А. (т.1, л.д. 56-57), из штампа «зарегистрирован» следует, что Гладков М.А. зарегистрирован в доме по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Степановский сельсовет, СНТ клуб имени Чкалова, участок № 297А - 04.08.2018, то есть после вынесения судом определения от 20.07.2018 о признании договора дарения от 10.07.2017 недействительной сделкой и применении последствий недействительности сделок в виде обязанности Гладкова М.А. возвратить в конкурсную массу должника спорные земельные участки.

Также собственность Гладкова М.А. на нежилое помещение площадью 48,5 кв.м. по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Степановский сельсовет, СНТ клуб имени Чкалова, участок № 296 на основании договора дарения от 10.07.2017 зарегистрирована 16.08.2018, то есть после вынесения судом определения от 20.07.2018 о признании договора дарения от 10.07.2017 недействительной сделкой (т.1, л.д. 54).

Учитывая, что объект «нежилое здание» завершен строительством в 2010 году, по договору дарения от 10.07.2017 Гладков М.А. получил земельный участок № 296 с указанным объектом, следовательно, по данному договору земельный участок перешел в собственность Гладкова М.А. вместе с объектом недвижимости.

Гладков А.А. обратился в Ленинский районный суд города Оренбурга с иском к Политковой О.Б. по тем основаниям, что в период фактических брачных отношений сторон, ими за счет совместных средств были приобретены земельные участки № 297, 297А по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Степановский, СНТ «Клуб им. Чкалова», титульным собственником указана Политкова О.Б., которая впоследствии по соглашению сторон 10.07.2017 подарила сыну – Гладкову М.А. Определением суда от 20.07.2018 договор дарения от 10.07.2017 признан недействительным, применены последствия недействительности сделки, спорные земельные участки возвращены в конкурсную массу должника. Истец просит суд признать за ним право собственности на 1/2 доли в праве общей долевой собственности на указанные земельные участки.

Решением Ленинского районного суда города Оренбурга от 25.03.2019 по делу № 2-1133/19 в удовлетворении исковых требований Гладкова А.А. к Политковой О.Б. об определении долей в общей собственности отказано (т.1, л.д. 74-76).

Решение было обжаловано в Оренбургский областной суд.

По данным сайта Ленинского районного суда города Оренбурга следует, что решение от 25.03.2019 по делу № 2-1133/19 вступило в законную силу 23.07.2019.

При рассмотрении вопроса об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, должником не заявлялось и не представлялись доказательства ведения общего хозяйства и общего вклада в имущество, которым Политкова О.Б. распорядилась по договору дарения от 10.07.2017.

Финансовый управляющий Коновалов В.А. обратился в Оренбургский районный суд Оренбургской области с исковым заявлением к Гладкову М.А. об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Решением Оренбургского районного суда Оренбургской области от 31.03.2021 по делу № 2-99/2021 исковое заявление Коновалова В.А. к Гладкову Михаилу Алексеевичу об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании права собственности отсутствующим, прекращении права собственности, признании недействительными декларации об объектах недвижимости, о признании недействительной регистрации права собственности, применении последствий недействительности сделки, признании права собственности, удовлетворено частично (т.1, л.д. 64-71).

Судом признано отсутствующим и прекращено право собственности за Гладковым Михаилом Алексеевичем на объекты недвижимости:

-жилой дом, кадастровый номер 56:21:2313001:2088, площадью 100 кв.м., расположенный по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Степановский сельсовет, х. Степановский, клуб им. Чкалова, участок 297А;

-нежилое строение, кадастровый номер 56:21:2313001:2094, площадью 48,5 кв.м., расположенное по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Степановский сельсовет, Степановский, СНТ Клуб им. Чкалова, участок № 296.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 22.07.2021 по делу № 33-4295/2021 решение Оренбургского районного суда Оренбургской области от 31.03.2021 по делу № 2-99/2021 оставлено без

изменения; апелляционные жалобы финансового управляющего Политковой О.Б. – Коновалова В.А., жалоба Гладкова М.А. и Политковой О.Б. – без удовлетворения (т.1, л.д. 64-76).

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 14.12.2021 решение Оренбургского районного суда Оренбургской области от 31.03.2021 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного от 22.07.2021 года оставлено без изменения, кассационная жалоба ответчика Гладкова М.А. – без удовлетворения.

Финансовый управляющий должника Коновалов В.А. обратился в Оренбургский районный суд Оренбургской области с исковым заявлением к администрации муниципального образования Оренбургской район Оренбургской области о признании права собственности на самовольную постройку.

Решением Оренбургского районного суда Оренбургской области от 26.12.2022 по делу № 2-2429/2022 исковые требования финансового управляющего оставлены без удовлетворения.

Судом указано, что определить статус данных строений не представляется возможным из-за ненадлежащего состояния. По результатам проведенного исследования экспертом сделан вывод, что устранить данные нарушения путем выполнения определенных мероприятий возможно только при демонтаже остовов и постройке новых строений. Проведение каких-либо ремонтных или восстановительных работ на основании остовов не представляется возможным.

Как следует из представленной в материалы дела выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 03.06.2023 правообладателю Политковой О.Б. принадлежат объекты недвижимости:

- земельный участок, кадастровый номер 56:21:2313001:867, местоположение Оренбургская область Оренбургский район с/с Степановский СНТ Клуб им. Чкалова, участок 296;

- земельный участок, кадастровый номер 56:21:2313001:871, местоположение Оренбургская область Оренбургский район с/с Степановский СНТ Клуб им. Чкалова, участок 297а;

- земельный участок, кадастровый номер 56:21:2313001:412, местоположение Оренбургская область Оренбургский район с/с Степановский СНТ Клуб им. Чкалова, участок 297;

Финансовый управляющий Коновалов В.П. представил:

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 03.06.2023 о зарегистрированных за Политковой О.Б. трех земельных участков;

-выписку из Единого государственного реестра недвижимости, из которой следует, что:

-жилое строение, площадь 100 кв.м., кадастровый номер 56:21:2313001:2088, местоположение: Оренбургская область, Оренбургский район, Степановский сельсовет, х. Степановский, СНТ Клуб им. Чкалова, участок № 297А снят с кадастрового учета 06.10.2023;

-жилое строение, площадь 48,5 кв.м., кадастровый номер 56:21:2313001:2094, местоположение: Оренбургская область, Оренбургский район, Степановский сельсовет, х. Степановский, СНТ Клуб им. Чкалова, участок № 296 снят с кадастрового учета 06.10.2023.

Таким образом, в настоящее время за Политковой О.Б. зарегистрированы:

-земельный участок, кадастровый номер 56:21:2313001:867, местоположение Оренбургская область Оренбургский район с/с Степановский СНТ Клуб им. Чкалова, участок 296;

-земельный участок, кадастровый номер 56:21:2313001:871, местоположение Оренбургская область Оренбургский район с/с Степановский СНТ Клуб им. Чкалова, участок 297а;

-земельный участок, кадастровый номер 56:21:2313001:412, местоположение Оренбургская область Оренбургский район с/с Степановский СНТ Клуб им. Чкалова, участок 297.

Указанные земельные участки включены финансовым управляющим в конкурсную массу должника.

Должник является единоличным собственником земельных участков.

Как установлено судом, должник 25.03.2010 зарегистрирован в ЕГРИП в качестве индивидуального предпринимателя, предпринимательская деятельность прекращена 06.02.2018.

Поименованные земельные участки не предназначены для использования и не использовались должником в предпринимательской деятельности.

Следовательно, одобрения порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов в данном случае не требуется.

Финансовым управляющим в соответствии с ч. 2 ст. 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» проведена оценка имущества должника, включенного в конкурсную массу.

В соответствии с подготовленным финансовым управляющим Решением об оценке имущества от 31.05.2023 рыночная стоимость земельных участков составляет 535 000 руб., в том числе:

-земельный участок, кадастровый номер 56:21:2313001:867, местоположение Оренбургская область Оренбургский район с/с Степановский СНТ Клуб им. Чкалова, участок 296 - 180 000 руб.;

-земельный участок, кадастровый номер 56:21:2313001:871, местоположение Оренбургская область Оренбургский район с/с Степановский СНТ Клуб им. Чкалова, участок 297а - 170 000 руб.;

-земельный участок, кадастровый номер 56:21:2313001:412, местоположение Оренбургская область Оренбургский район с/с Степановский СНТ Клуб им. Чкалова, участок 297 - 185 000 руб.

Согласно поименованному Решению оценка производилась путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество.

Оснований критически оценивать определенный управляющим размер рыночной стоимости имущества у суда не имеется.

В соответствии с представленным на утверждение Положением имущество реализуется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с использованием открытой формы представления предложений о цене. Начальная цена составляет 535 000 руб.

Возражения в отношении состава и определенной финансовым управляющим рыночной стоимости имущества, условий его продажи, относительно разработанного финансовым управляющим Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества кредиторами не заявлено.

Изложенное позволяет суду сделать вывод, что разногласий в вопросе начальной продажной цены имущества, порядка его реализации между финансовым управляющим и кредиторами не имеется.

Наличие обстоятельств, являющихся, по мнению должника препятствием для продажи земельных участков - нахождение на земельных участках принадлежащих иному лицу объектов (строений), состоящих на кадастровом учете, опровергается материалами дела.

В материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие, что реализация имущества в порядке, предложенном управляющим, приведет к продаже имущества по заниженной цене.

Обстоятельств, указывающих на то, что предложенная управляющим начальная цена продажи имущества способна негативно повлиять на возможность получения максимальной выручки судом в ходе судебного разбирательства, не установлено.

Так, доказательства, свидетельствующие о том, что на данный момент уже имеются потенциальные покупатели имущества, намеренные приобрести его по цене, превышающей предложенную управляющим, в частности, соответствующие коммерческие предложения, в материалы дела не представлены.

Документально подтвержденные сведения о том, что на дату утверждения судом начальной продажной цены имущества реальная рыночная стоимость подлежащего реализации имущества в силу объективных причин существенно изменилась (в сторону увеличения или снижения) по сравнению с тем, как она определена в представленном Положении, в материалах дела отсутствуют.

Доказательства, которые свидетельствовали бы о потенциальной невостребованности выставляемого на продажу имущества в материалах дела не имеется.

Суд полагает, что цена имущества, установленная в представленном управляющим Положении, экономически обоснованна, определена в порядке, предусмотренном нормами Закона о банкротстве, является оптимальной, будет способствовать получению максимально возможной выручки от его реализации и справедливому распределению между кредиторами.

Представленное Положение не содержит условий, противоречащих требованиям норм действующего законодательства, не ограничивает возможность потенциальных покупателей на приобретение имущества, не ущемляет права кредиторов на наиболее полное и соразмерное удовлетворение требований кредиторов.

При таких обстоятельствах правовые и фактические основания для изменения судом условий представленного Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества у суда отсутствуют.

Исследовав условия представленного Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, суд, принимая во внимание цели процедуры реализации имущества гражданина - реализация имущества должника в возможно короткие сроки, с минимальными расходами, необходимость обеспечения баланса интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также учитывая недопустимость затягивания процедуры банкротства и увеличения судебных расходов на ее проведение, утверждает Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Руководствуясь статьями 60, 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 186, 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества:

-земельный участок, кадастровый номер 56:21:2313001:867, местоположение Оренбургская область Оренбургский район с/с Степановский СНТ Клуб им. Чкалова, участок 296;

-земельный участок, кадастровый номер 56:21:2313001:871, местоположение Оренбургская область Оренбургский район с/с Степановский СНТ Клуб им. Чкалова, участок 297а;

-земельный участок, кадастровый номер 56:21:2313001:412, местоположение Оренбургская область Оренбургский район с/с Степановский СНТ Клуб им. Чкалова, участок 297;

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Оренбургской области.

По ходатайству указанных лиц копии определения, вынесенного в виде отдельного судебного акта, на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

Е.В. Лисовская

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 17.03.2023 7:06:00

Кому выдана Лисовская Екатерина Владимировна