



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

11 февраля 2024 г.

Дело № А32-61069/2019

г. Краснодар

Резолютивная часть определения суда вынесена 08.02.2024

Полный текст определения суда изготовлен 11.02.2024

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Суханова Р.Ю., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Королевской Е.Ю., рассмотрев в судебном заседании заявление Хрисиди Варвары Федоровны по делу о несостоятельности (банкротстве) Хрисиди Варвары Федоровны (ИНН 230405733346, 23.07.1983 г.р., место рождения: г. Геленджик Краснодарского края, зарег.:353475, г. Геленджик, ул. Декабристов, 17) о разрешении разногласий путем обяания финансового управляющего произвести выдел доли земельного участка, расположенного под объектом недвижимости с кадастровым номером 23:40:04030716134

при участии:

от АО «Инвестторгбанк»: Савхалов С.В. – по доверенности

Установил:

Решением суда от 09.10.2020 Хрисиди Варвара Федоровна (ИНН 230405733346, 23.07.1983 г.р., место рождения: г. Геленджик Краснодарского края, зарег.:353475, г. Геленджик, ул. Декабристов, 17) признана несостоятельным (банкротом).

В отношении Хрисиди Варвары Федоровны введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

Финансовым управляющим Хрисиди Варвары Федоровны утвержден арбитражный управляющий Ципривуз Кирилл Александрович (ИНН 773382937497, адрес для направления корреспонденции: 142700, Московская область, Ленинский район, Видное, ул. Школьная 21, а/я 1160), член Союза «СРО АУ «Стратегия».

В Арбитражный суд Краснодарского края в рамках дела о банкротстве Хрисиди Варвары Федоровны (ИНН 230405733346, 23.07.1983 г.р., место рождения: г. Геленджик Краснодарского края, зарег.:353475, г. Геленджик, ул. Декабристов, 17) обратилась Хрисиди Варвара Федоровна с заявлением об обяании финансового управляющего произвести выдел доли земельного участка, расположенного под объектом недвижимости с кадастровым номером 23:40:04030716134.

Определением суда от 19.12.2023 установлен запрет финансовому управляющему Ципривуз Кириллу Александровичу и оператору электронной площадки - АО «Новые информационные сервисы» осуществлять действия по реализации имущества Хрисиди Варвары Федоровны (ИНН 230405733346, 23.07.1983 г.р., место рождения: г. Геленджик Краснодарского края, зарег.:353475, г. Геленджик, ул. Декабристов, 17) на основании положения о порядке сроках и условиях реализации имущества Хрисиди Варвары Федоровны и указанного в опубликованном в ЕФРСБ 06.12.2023 сообщении № 12772268, до вступления в законную силу судебного акта по результатам рассмотрения заявления Хрисиди Варвары Федоровны о разрешении разногласий, принятого к рассмотрению определением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.12.2023 по делу № А32-61069/2019.

В судебное заседание представитель заявителя не явился, направил в адрес суда ходатайство об отложении судебного заседания, которое судом рассмотрено и отклонено как необоснованное, и не подтвержденное документально.

От финансового управляющего ранее поступил отзыв на заявление, просит отказать в удовлетворении заявления.

Представитель банка ранее представил отзыв на заявление, возражает против заявленных требований.

08.02.2024 в судебном заседании был объявлен перерыв до 08.02.2024 до 16-30. После перерыва судебное заседание продолжено в отсутствие представителей сторон.

06.12.2023 финансовый управляющим - Ципривуз К.А. опубликовано сообщение №12772268 об объявлении о проведении торгов, согласно которому предметом торгов является:

Лот №1: жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 233 кв.м., инвентарный №1437, этажность: 3, кадастровый номер №23:40:0403071:91, расположенный по адресу: г. Геленджик, ул. Декабристов 17, принадлежащий на праве общей долевой собственности по 1/2 доле Хрисиди Варваре Федоровне и Хрисиди Александрии Федоровне;

- 2/3 доли земельного участка площадью 671 кв.м., земли населенных пунктов -для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 23:40:0403071:13, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Декабристов 17, принадлежащего на праве общей долевой собственности по 1/3 доле Хрисиди Федору Ивановичу, Хрисиди Варваре Федоровне, Хрисиди Александрии Федоровне. Начальная цена продажи: 36 027 000,00 рублей.

Также финансовый управляющий указывает в данном сообщении, что на участке расположен жилой дом (назначение: жилое, общей площадью 419,2 кв. м, кадастровый номер 23:40:0403071:13, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Декабристов 17, принадлежащий на праве общей долевой собственности по 1/3 доли Хрисиди Федору Ивановичу, Хрисиди Варваре Федоровне, Хрисиди Александрии Федоровне. Данное имущество является единственным жильем должника и реализации не подлежит).

Из сообщения следует, что финансовым управляющим реализуется доля земельного участка, принадлежащая должнику, а также доля в жилом доме, с кадастровым номером 23:40:0403071:91.

Как указывает заявитель, в случае реализации имущества в указанном порядке, будет обращено взыскание на земельный участок, находящийся под объектом недвижимости с кадастровым номером 23:40:0403071:13, которое является для должника единственным пригодным для проживания, что нарушает ст. 446 ГПК РФ, п. 3 ст. 213.25 Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ, ч.4 ст. 35 Земельного кодекса РФ, п. 11 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11.

Таким образом, истец пришел к выводу о том, что финансовый управляющий должен был осуществить выдел земельного участка, который находится под домовладением с кадастровым номером 23:40:0403071:13.

Также в настоящее время в Геленджикском городском суде Краснодарского края принято к производству административное исковое заявление Хрисиди В.Ф. к Управлению Росреестра по Краснодарскому краю о признании незаконными решений и гос. регистрации ипотеки и обязанности исключить недостоверные сведения из ЕГРН.

Так, при наличии разногласий между финансовым управляющим, должником и лицами, участвующими в деле о банкротстве, относительно указанных имущества, выплат и (или) их размера любое из названных лиц вправе обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о разрешении возникших разногласий.

По результатам рассмотрения соответствующих разногласий суд выносит определение (пункт 1 статьи 60, абзац второй пункта 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве).

Как усматривается из материалов дела, по итогам инвентаризационных мероприятий финансовым управляющим было выявлено следующее имущество, находящееся в залоге АО «ИНВЕСТТОРГБАНК», выставленное в виде единого лота на торгах:

- жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 233 кв.м., инвентарный №1437, этажность: 3, кадастровый номер №23:40:0403071:91, расположенный по адресу: г. Геленджик, ул. Декабристов 17, принадлежащий на праве общей долевой собственности по 1/2 доле Хрисиди Варваре Федоровне и Хрисиди Александрии Федоровне - в размере 15 220 000 руб.;

- 2/3 доли земельного участка площадью 671 кв.м., земли населенных пунктов -для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 23:40:0403071:13, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Декабристов 17, принадлежащего на праве общей долевой собственности по 1/3 доле Хрисиди Федору Ивановичу, Хрисиди Варваре Федоровне, Хрисиди Александрии Федоровне - в размере 24 810 000 руб. (далее - Предмет залога).

Также на участке расположен жилой дом (назначение: жилое, общей площадью 419,2 кв. м, кадастровый номер 23:40:0403071:13, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Декабристов 17, принадлежащий на праве общей долевой собственности по 1/3 доли Хрисиди Федору Ивановичу, Хрисиди Варваре Федоровне, Хрисиди Александрии Федоровне. Данное имущество является единственным жильем должника, которое было им возведено без согласия залогодержателя. Данное право на возведение на заложенном земельном участке здания или сооружения не предусмотрено договором об ипотеке № 068/23/14/ЛП от 30.07.2014.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 24 августа 2022 года по делу № А32-61069/2019 (оставленного без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2022, постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26.12.2023 и определением Верховного Суда РФ от 25.04.2023 №308-ЭС23-4490), были разрешены разногласия путем утверждения Положения о порядке, сроках и условиях продажи Предмета залога, в рамках банкротства Хрисиди Варвары Федоровны (ИНН 230405733346, 23.07.1983 г.р., место рождения: г. Геленджик Краснодарского края, зарег.:353475, г. Геленджик, ул. Декабристов, 17), в редакции, предложенной АО «ИНВЕСТТОРГБАНК»

В силу пункта 1 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «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 названной статьи, согласно которому из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Согласно пункту 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве, из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Взыскание по исполнительным документам не может быть обращено, в частности, на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание (пункт 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя) (пункт 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Согласно статье 50 Закона об ипотеке, залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 названного Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Пунктом 1 статьи 78 Закона об ипотеке предусмотрено, что обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, одним из принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно абзацу, шестому пункта 4 статьи 35 ЗК РФ, не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

На основании а. 1, ч. 1 ст. 65 Закона об ипотеке, на земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания или сооружения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения.

Согласно а. 2, ч. 1 ст. 65 Закона об ипотеке, если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю ипотекой этого участка, залогодержатель вправе в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе, если это необходимо, путем распространения ипотеки на возведенное здание или сооружение.

Исходя из ч. 1 ст. 65 Закона об ипотеке, возведение зданий или сооружений на заложенном земельном участке, если права залогодержателя удостоверены закладной, допускается только в случае, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней отражены.

Таким образом, наличие у гражданина-должника жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания помещением для него и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, не является препятствием для обращения на него взыскания, если соответствующее жилое помещение является предметом ипотеки (договорной или законной).

Распространяя на обеспеченные договорной и законной ипотекой обязательства общее правило об ответственности должника всем своим имуществом, указанные положения закона направлены на достижение баланса прав и законных интересов взыскателей и должников и служат для реализации положений, закрепленных статьями 17 (часть 3), 35 и 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации. Иное означало бы непропорциональную защиту прав и законных интересов должника в нарушение других, равноценных по своему значению прав кредитора.

В рассматриваемом случае объект недвижимости с кадастровым номером 23:40:0403071:134, являющийся единственным пригодным для проживания должника, не зарегистрирован в Росреестре и не является согласно кредитно-обеспечительной документации - предметом ипотеки Банка.

Однако спорный дом возведен на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0403071:13 после передачи указанного земельного участка в ипотеку банку, требование последнего включено в реестр требований кредиторов должника как обеспеченное залогом, в том числе и залогом данного земельного участка.

Согласно п. 2.1.6 договора об ипотеке № 068/23/14/ЛП от 30.07.2014, должнику запрещается распоряжаться залоговым земельным участком без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

Кроме того, право Залогодателя на возведение жилого дома с кадастровым номером 23:40:0403071:134 не было предусмотрено в закладной, подписанной Хрисиди В.Ф.

Также жилой дом с кадастровым номером 23:40:0403071:134, находящийся на земельном участке, являющимся предметом залога в пользу АО ИНВЕСТТОРГБАНК, в силу своих параметров не может быть отделен от земельного участка, который подлежит реализации в рамках процедуры банкротства должника.

Выделение части расположенного под жилым домом с кадастровым номером 23:40:0403071:134 земельного участка уменьшит размер и стоимость имущества, находящегося в залоге, что повлечет нарушение имущественных прав и законных интересов АО «ИНВЕСТТОРГБАНК», а также нарушение действующего законодательства в части правовых норм, регламентированных ст. 1. 35 ЗК РФ и ст. 65 Закона об ипотеке.

Жилой дом с кадастровым номером 23:40:0403071:134 был самовольно возведен Залогодателем на залоговом земельном участке, что, исходя из текста Закладной, напрямую нарушает положения ч. 2 ст. 65 Закона об ипотеке.

При этом, исходя из пункта 2.1.6 Договора ипотеки, указанное несогласованное строительство, предоставляет Банку возможность воспользоваться своим правом, регламентированным пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса, на пересмотр указанного Договора, в части распространения ипотеки на спорный дом.

Судом также отмечается, что ранее по утвержденному Положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества Хрисиди В.Ф. не заявляла о наличии настоящего спора.

С учетом изложенного, подача Хрисиди В.Ф. данного заявления о разрешении разногласий признается судом формой проявления должником злоупотребления правом и предполагает за собой

единственную цель должника, а именно - затягивание процесса удовлетворения имущественных требований АО «ИНВЕСТТОРГБАНК» за счет реализации предмета залога.

В рассматриваемом случае объект недвижимости с кадастровым номером 23:40:0403071:134, являющийся единственным пригодным для проживания должника, не поименован в качестве предмета ипотеки банка.

С учетом того, что жилой дом с кадастровым номером 23:40:0403071:134 возведен после передачи земельного участка в ипотеку по закладной без согласия залогодержателя, что является прямым нарушением ст. 65 Закона об ипотеке, в удовлетворении заявления Хрисиди В.Ф, суду надлежит отказать.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Краснодарского края

О П Р Е Д Е Л И Л:

В удовлетворении ходатайства должника об отложении судебного заседания – отказать.

В удовлетворении заявленных требований - отказать.

Отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.12.2023 по делу № А32-61069/2019.

Определение суда может быть обжаловано в порядке и сроки, предусмотренные Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации с учетом положений закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Судья

Р.Ю. Суханов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 22.11.2022 10:38:00

Кому выдана СУХАНОВ РУСЛАН ЮРЬЕВИЧ