

**СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

ул. Пушкина, 112, г. Пермь, 614068

e-mail: 17aas.info@arbitr.ru**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****№17АП-2337/2022(13)-АК**

г. Пермь

02 февраля 2024 года

Дело №А60-49300/2021

Резолютивная часть постановления объявлена 31 января 2024 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 02 февраля 2024 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Л.М. Зарифуллиной,
судей Т.В. Макарова, Л.В. Саликовой,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
В.Г. Паршиной (до перерыва), О.В. Кошкиной (после перерыва),
при участии в судебном заседании (до перерыва 25.01.2024):
в режиме веб-конференции посредством использования информационной
системы «Картотека арбитражных дел»:
от общества с ограниченной ответственностью «Промимпэкс» - Соснин В.Ю.,
паспорт, доверенность от 20.01.2023,
от исполняющего обязанности финансового управляющего должника Кудашева
Сергея Михайловича – Кичигин М.Ю., паспорт, доверенность от 01.03.2022,
представитель третьего лица Берсенева Виктора Дмитриевича Чернуха А.И. к
участию в режиме веб-конференции посредством использования
информационной системы «Картотека арбитражных дел» не подключился,
технические неполадки у суда апелляционной инстанции отсутствуют;
в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд лица, участвующие в деле не
явились, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены
надлежащим образом в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального
кодекса Российской Федерации, в том числе публично, путем размещения
информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-сайте
Семнадцатого арбитражного апелляционного суда,
при участии в судебном заседании (после перерыва 31.01.2024):
в режиме веб-конференции посредством использования информационной
системы «Картотека арбитражных дел»:
от общества с ограниченной ответственностью «Промимпэкс» - Соснин В.Ю.,
паспорт, доверенность от 20.01.2023,
от исполняющего обязанности финансового управляющего должника Кудашева



Сергея Михайловича – Кичигин М.Ю., паспорт, доверенность от 01.03.2022, от третьего лица Берсенева Виктора Дмитриевича – Чернуха А.И., паспорт, доверенность от 12.07.2022,

в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд лица, участвующие в деле не явились, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены надлежащим образом в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Промимпэкс»

на определение Арбитражного суда Свердловской области

от 07 декабря 2023 года

об удовлетворении заявления об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции от 24.11.2023, представленной исполняющим обязанности финансового управляющего,

вынесенное судьей Н.А. Седеговой

в рамках дела №А60-49300/2021

о признании индивидуального предпринимателя Маханова Алексея Александровича (ИНН 660402194470, ОГРНИП 314667804400021) несостоятельным (банкротом),

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, Берсенов Виктор Дмитриевич,

установил:

В Арбитражный суд Свердловской области 27.09.2021 поступило заявление Барбошина Олега Александровича (далее – Барбошин О.А.) о признании индивидуального предпринимателя Маханова Алексея Александровича (далее – Маханов А.А., должник) несостоятельным (банкротом), которое определением от 04.10.2021 принято к производству суда, возбуждено дело о банкротстве должника.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 17.12.2021 (резолютивная часть от 10.12.2021) заявление Барбошина О.А. признано обоснованным, в отношении индивидуального предпринимателя Маханова А.А. введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим должника утвержден Кудашев Сергей Михайлович (далее – Кудашев С.М.), член региональной саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих.

Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №236(7198) от 25.12.2021, стр.67.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 16.12.2022 (резолютивная часть от 09.12.2022) в удовлетворении ходатайства должника об утверждении плана реструктуризации долгов отказано, индивидуальный



предприниматель Маханов А.А. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, исполняющим обязанности финансового управляющего должника утвержден Кудашев С.М.

Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №240(7441) от 24.12.2022, стр.206.

В Арбитражный суд Свердловской области 03.04.2023 поступило заявления и.о. финансового управляющего должника Кудашева С.М. об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника Маханова А.А., указанного в Приложении №1 к Положению.

Определением от 10.04.2023 указанное заявление принято к производству суда.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 17.05.2023 в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к участию в обособленном споре в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Берсенев Виктор Дмитриевич (далее – Берсенев В.Д.).

В Арбитражный суд Свердловской области 30.05.2023 поступило заявление и.о. финансового управляющего должника Кудашева С.М. о выделении в отдельное производство утверждение Положений о порядке, об условиях и о сроках реализации недвижимого имущества; движимого имущества дебиторской задолженности; имущественных прав; и имущества, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату составляет менее чем сто тысяч рублей, принадлежащих должнику.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 05.06.2023 указанные требования выделены в отдельные производства, назначены судебные заседания.

Предметом рассмотрения в настоящем споре является утверждение Положение о порядке продажи недвижимого имущества в Амурской области и земельного участка в г. Дегтярске.

В дальнейшем 24.11.2023 и.о. финансового управляющего представлены 2 уточненные редакции Положения о порядке, сроках и условиях реализации недвижимого имущества Маханова А.А. (имущества, находящегося в г. Райчихинск Амурской области: пилорамы под металлическим навесом площадью 504 кв.м, кадастровый номер 28:04:010471:84; здания РММ площадью 2 316 кв.м, кадастровый номер 28:04:010471:72; кабельной линии ЛЭП 483 м, кадастровый номер 28:04:010439:112; канализационной станции площадью 18,4 кв.м, кадастровый номер 28:04:010439:108; склада материалов площадью 704 кв.м, кадастровый номер 28:04:010471:66, расположенных в г. Райчихинске по ул. Б. Хмельницкого, д.6А, с установлением начальной стоимости в размере 1 330 000,00 рублей (а также стоимостью 24 013 754,2



рубля – во второй редакции; и земельного участка площадью 1158 кв.м, кадастровый номер 66:21:1301003:125, расположенного в г. Дегтярске по ул. Дегтярская, д.19, с установлением начальной стоимости в размере 260 735,28 рубля).

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 07.12.2023 (резолютивная часть от 06.12.2023) заявление и.о. финансового управляющего Маханова А.А. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи недвижимого имущества должника удовлетворено. Утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Маханова А.А., стоимость которого определена сравнительным методом, (имущество, находящееся в г. Райчихинск Амурской области, земельный участок, находящийся в г. Дегтярск, ул. Дегтярская, д. 19) в редакции от 24.11.2023, представленной и.о. финансового управляющего.

Не согласившись с принятым судебным актом, общество с ограниченной ответственностью «Промимпэкс» (далее – ООО «Промимпэкс») обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит определение суда от 07.12.2023 отменить, ходатайство и.о. финансового управляющего должника оставить без рассмотрения.

Заявитель жалобы указывает на то, что имущество должника по проекту положения в данном споре ранее передавалось должником в аренду ООО «Энергобетон» по договору аренды №2 от 05.03.2020 на срок до 04.02.2021, то есть использовалось должником в своей предпринимательской деятельности; данный факт не позволяет рассматривать проект положения в обход требований закона о компетенции собрания кредиторов, а потому обжалуемое определение суда должно быть отменено, а ходатайство управляющего должно быть оставлено без рассмотрения. Согласно определению арбитражного суда от 31.08.2023 объединено рассмотрение требований о признании недействительными сделок ООО «Энергобетон» с ИП Махановым А.А. с обособленным спором по заявлению ООО «ЖБИ Монолит» о признании недействительными сделок ООО «Энергобетон» с ИП Махановым А.А., итогового судебного акта по данному спору в настоящее время нет, спор не рассмотрен. До момента разрешения указанного спора вопрос об утверждении Положения может быть приостановлен, поскольку выводы суда о возможной фиктивности договора аренды должны быть учтены в данном споре, а также в целях минимизации риска возникновения противоречий между судебными актами. Полагает, что управляющий действует в обход требований закона о компетенции собрания кредиторов в отношении имущества, используемого в предпринимательской деятельности, и его действия нельзя признать добросовестными. Начальная цена продажи недвижимости по отношению к размеру кадастровой стоимости занижена. В материалах настоящего спора нет ни одного документа, фотографии, видеозаписи, документов об уплате коммунальных услуг по спорным зданиям и т.д., подтверждающих реальное состояние объектов недвижимости и их подключение к электричеству, другим



ресурсам, однако, есть договор аренды с ООО «Энергобетон» об использовании этих объектов в предпринимательской деятельности. Судом не установлено, на основании каких документов и каким образом и.о. финансового управляющего проводил оценку и определял стоимость указанного имущества. В деле имеется ответ администрации города Райчихинск по энергоснабжающим организациям и управляющим компаниям, однако, управляющий не запрашивал сведения о подключении зданий к сетям, что, очевидно, неразумно; неистребование сведений управляющим противоречит определению арбитражного суда от 20.03.2023 о необходимости сбора такой информации. Неполучение информации о подключении объектов недвижимости к сетям и непроверка наличия отношений с поставщиками коммунальных услуг у вышеуказанного арендатора ООО «Энергобетон» является очевидным недобросовестным поведением управляющего. По общедоступным данным ЕГРН, общая кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости должника в г. Райчихинске составляет порядка 20 миллионов рублей, однако, управляющий решил их реализовать за 1,3 миллиона рублей, так и не объяснив столь большого снижения стоимости от данных публичного реестра. Очевидно, что если должник сдавал данную недвижимость ООО «Энергобетон» за 400 000,00 рублей в месяц, то продавать ее за 1 300 000,00 неразумно.

От и.о. финансового управляющего должника поступил отзыв на апелляционную жалобу, в котором просит определение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения. Указывает на то, что в отношении указанных в Положении лотов порядок, установленный в пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 №45, не применяется. В рамках настоящего дела из пяти проведенных и.о. финансового управляющего собраний кредиторов состоялось только одно (дата проведения 16.11.2022), остальные не состоялись в связи с отсутствием кворума. При этом, размер включенных в реестр требований кредиторов обязательств составляет 16 462 988,84 рубля, размер же нерассмотренных судом требований составляет порядка 130-140 миллионов рублей (требование ООО «ШЗБИ №3», Якунина В.Г., ООО «Промимпэкс», ООО «Монолит»). При таких обстоятельствах (невозможность лицам, не имеющим статус кредитора, но потенциально являющимся мажоритарными кредиторами должника, участвовать в собрании; низкая активность кредиторов при проведении собраний) рассмотрение Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущественных прав должника в судебном порядке способствует равноценному участию сторон, заинтересованных в утверждении порядка продажи, а также соответствует принципу состязательности, установленному статьей 9 АПК РФ. Решение о проведении оценки было принято и.о. финансового управляющего 06.03.2023, направлено в материалы банкротного дела вместе с ходатайством о приобщении дополнительных документов от 07.03.2023, данное решение сторонами, участвующими в деле, не оспаривалось, каких-либо разногласий не заявлялось. При этом, и.о. финансового управляющего впоследствии в



материалы дела представлены дополнительные документы: так, определением от 20.07.2023 судом в связи с пояснениями и.о. финансового управляющего в порядке статьи 66 АПК РФ истребованы из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии копии регистрационных дел в отношении имущества с кадастровыми номерами 28:04:010471:84, 28:04:010471:72, 28:04:010439:12, 28:04:010439:108, 28:04:010471:66. Кроме того, и.о. финансового управляющего с ходатайством о приобщении дополнительных документов от 09.11.2023 в материалы дела представлены выписки из ЕГРН, содержащие сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Стоимость недвижимого имущества, определенная в договорах купли-продажи реализуемого имущества от 2020 года, наиболее близка к текущей рыночной стоимости объектов. Кадастровая стоимость же является существенно завышенной, используемой в данном случае исключительно для определения суммы налога (согласно материалам регистрационного дела, цена реализации для данных объектов всегда была существенно ниже кадастровой стоимости). Определением Арбитражного суда Свердловской области от 20.03.2023 по делу №А60-49300/2021 ходатайство об истребовании доказательств, в том числе и сведений об управляющей компании и поставщиках коммунальных ресурсов, осуществляющих предоставление энергоресурсов (поставку электричества, воды тепла, водоотведения и др. коммунальных ресурсов) на объекты, расположенные по адресу: Амурская область, город Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д. 6А, удовлетворено. Впоследствии в арбитражный суд 25.04.2023 поступило заявление и.о. финансового управляющего должника Маханова А.А. о наложении судебного штрафа на администрацию города Райчихинска, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области, Райчихинский межмуниципальный отдел управления Росреестра по Амурской области, управление Федеральной налоговой службы по Амурской области, ТОРМ по г. Райчихинску Межрайонной ИФНС России №2 по Амурской области в связи с неисполнением определения суда от 20.03.2023. Определением арбитражного суда от 16.11.2023 в удовлетворении заявления о наложении судебного штрафа отказано в связи с тем, что все лица, у которых истребовалась информация, направили сведения в арбитражный суд, в том числе был предоставлен и указанный заявителем жалобы ответ администрации. Позиция ООО «Промимпэкс» о непринятии и.о. финансового управляющего мер по получения сведений об имуществе должника противоречит вступившим в законную силу судебным актам.

В судебном заседании 25.01.2024 в режиме веб-конференции представитель ООО «Промимпэкс» доводы апелляционной жалобы поддержал, просил определение суда отменить, отказать в удовлетворении ходатайства об утверждении Положения о порядке продажи имущества, расположенного в г. Райчихинске. Дополнительно указав, что земельный участок, на котором расположены спорных объекты, находится в аренде у должника. Порядок



продажи права аренды земельного участка утвержден иным определением суда, которое в настоящее время обжалуется также.

Представитель и.о. финансового управляющего должника Кудашева С.М. с доводами апелляционной жалобы не согласился, просил определение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Представитель третьего лица Берсенева В.Д. Чернуха А.И. к участию в режиме веб-конференции посредством использования информационной системы «Картотека арбитражных дел» не подключился, технические неполадки у суда апелляционной инстанции не зафиксированы.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

В судебном заседании 25.01.2024 в порядке статьи 163 АПК РФ объявлен перерыв до 31.01.2024.

После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда, при участии в судебном заседании в режиме веб-конференции посредством использования информационной системы «Картотека арбитражных дел» представителя ООО «Промимпэкс» Соснина В.Ю., представителя и.о. финансового должника Кудашева С.М. Кичигина М.Ю., представителя третьего лица Берсенева В.Д. Чернуха А.И.

Произведена замена секретаря судебного заседания В.Г. Паршиной на секретаря судебного заседания О.В. Кошкину.

Во время перерыва от и.о. финансового управляющего должника Кудашева С.М. поступили дополнения к отзыву на апелляционную жалобу, в которых управляющий указывает на то, что в рамках договора купли-продажи недвижимого имущества от 28.02.2020 Махановым А.А. приобретены следующие объекты: пилорама под металлическим навесом, здание РММ, кабельная линия ЛЭП 483 м, канализационная станция, склад материалов, расположенные в г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д.6А. Общая стоимость данных объектов по договору купли-продажи определена в размере 1 330 000,00 рублей. В связи с чем, указанная цена была установлена и.о. финансового управляющего в качестве начальной цены продажи лота №1 при проведении торгов. Данные объекты недвижимого имущества расположены на земельном участке с кадастровым номером 28:04:010471:123. В связи с чем, Махановым А.А. заключено соглашение от 15.04.2020 о вступлении в договор аренды земельного участка №57м от 22.10.2019, согласно которому арендатор вступает в договор аренды для использования части земельного участка с кадастровым номером 28:04:010471:123 для производственной базы. И.о. финансового управляющего не возражает против изменения определения Арбитражного суда Свердловской области от 07.12.2023 по делу №А60-49300/2021 в части утверждения Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника Маханова А.А. в отношении недвижимого имущества, находящегося в г. Райчихинск Амурской области; Лот №1 должен



быть дополнен правом аренды доли в земельном участке с кадастровым номером 28:04:010471:123, а также объектов недвижимого имущества, находящихся на указанном земельном участке, с установлением начальной цены продажи в размере 1 355 346,58 рублей.

К дополнениям к отзыву и.о. финансового управляющего должника приложены дополнительные документы (копии): договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.02.2020, соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка от 15.04.2020, уведомление к договору аренды от 02.03.2022, что расценено судом апелляционной инстанции в качестве ходатайства о приобщении дополнительных документов.

От ООО «Промимпэкс» поступили возражения на отзыв и.о. финансового управляющего должника, в которых указывает на то, что согласно данным, размещенным на официальном сайте Росреестра, общая кадастровая стоимость спорных объектов недвижимости в г. Райчихинск составляет 24 661 435,28 рубля. С 01.01.2026 (дата завершения переходного периода в соответствии с частью 2 статьи 6 Закона №269-ФЗ) устанавливается единый порядок приведения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества в соответствие с их рыночной стоимостью по инициативе заинтересованных в этом лиц, который предусмотрен статьей 22.1 Закона №237-ФЗ. До завершения переходного периода этот порядок применяется, если высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ принято решение о дате перехода к применению положений статьи 22.1 Закона №237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости. Соответственно, если кадастровая стоимость не оспорена, она отражает рыночную стоимость объектов и должна была учитываться управляющим при определении начальной цены имущества. В данном случае решение по определению начальной цены отсутствует в деле, то есть цена продажи никак не мотивирована управляющим с учетом указанной разницы с кадастровой стоимостью. В данном случае имеет место нарушение статей 1, 35 Земельного кодекса Российской Федерации. Вышеуказанные пять зданий расположены на земельном участке с кадастровым номером 28:04:010471:123, который расположен по адресу: г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д. 6А. В нарушение статей 1, 35 Земельного кодекса Российской Федерации при реализации объектов в г. Райчихинске, и.о. финансового управляющего должника недвижимое имущество и земельный участок разделит в отдельные производства. Отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается. Сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными. Соответственно, имеет место недействительность утвержденных Положений, а



также формальное рассмотрение судом данных вопросов и недобросовестное поведение и.о. финансового управляющего должника, представившего заведомо незаконные Положения. Утверждение Положений, которые нарушают нормы земельного законодательства, явно не соответствуют понятию добросовестного выполнения обязанностей и.о. финансового управляющего должника.

В судебном заседании после перерыва 25.01.2024 в режиме веб-конференции представитель ООО «Промимпэкс» доводы апелляционной жалобы поддержал, просил определение суда отменить, отказать в удовлетворении заявления об утверждении Положения о порядке продажи имущества в г. Райчихинск. Против утверждения Положения о порядке продажи земельного участка в г. Дегтярске не возражает.

Представитель третьего лица Берсенева В.Д. доводы апелляционной жалобы поддержал, просил определение суда отменить, отказать в удовлетворении заявления об утверждении Положения о порядке продажи имущества в г. Райчихинск. Против утверждения Положения о порядке продажи земельного участка в г. Дегтярске не возражает.

Представитель и.о. финансового управляющего должника Кудашева С.М. с доводами апелляционной жалобы не согласился, просил определение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения. Дополнительно указав, что сведения о наличии каких-либо построек на земельном участке в г. Дегтярске отсутствуют.

Ходатайство и.о. финансового управляющего должника о приобщении дополнительных документов рассмотрено судом апелляционной инстанции в порядке статьи 159 АПК РФ, удовлетворено, представленные документы с учетом положений части 2 статьи 268 и статьи 262 АПК РФ приобщены к материалам обособленного спора.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, представителей в заседание суда апелляционной инстанции не направили, что в соответствии с частью 3 статьи 156 АПК РФ не является препятствием к рассмотрению жалоб в их отсутствие.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 АПК РФ.

Как следует из материалов дела, в рамках настоящего дела о банкротстве должника и.о. финансового управляющего проведена инвентаризация имущества, выявлено имущество Маханова А.А., отраженное в описи имущества гражданина, в том числе имущество, являющееся предметом настоящего обособленного спора: пилорама под металлическим навесом площадью 504 кв.м, кадастровый номер 28:04:010471:84; здание РММ площадью 2316 кв.м, кадастровый номер 28:04:010471:72; кабельная линия ЛЭП 483 м, кадастровый номер 28:04:010439:112; канализационная станция площадью 18,4 кв.м, кадастровый номер 28:04:010439:108, склад материалов



площадью 704 кв.м, кадастровый номер 28:04:010471:66, расположенные в г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д. 6А; а также земельный участок площадью 1158 кв.м, кадастровый номер 66:21:1301003:125, расположенные в г. Дегтярск, ул. Дегтярская, д.19).

И.о. финансового управляющего 06.03.2023 принято решение об оценке имущества, согласно которому стоимость объектов недвижимого имущества в г. Райчихинске определена в размере 1 330 000,00 рублей; земельного участка в г. Дегтярске – в размере 260 735,28 рубля.

Принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, и.о. финансового управляющего должника Кудашев С.М. разработал и представил в арбитражный суд Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации вышеуказанного имущества Маханова А.А. в двух редакциях, указав на то, что цену первого лота (имущество, расположенное в г. Райчихинск Амурской области) можно определить, исходя из двух подходов: приблизительной рыночной стоимости с учетом материалов дела и применения сравнительного подхода при оценке (1 330 000,00 рублей) либо кадастровой стоимости объектов (24 013 754,20 рубля).

Утверждая Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Маханова А.А., стоимость которого определена сравнительным методом (имущества, находящегося в г. Райчихинск Амурской области и земельного участка, находящегося в г. Дегтярск, ул. Дегтярская, д. 19) в редакции от 24.11.2023, представленной и.о. финансового управляющего, суд первой инстанции исходил из того, что предложенный и.о. финансового управляющего вариант Положения о порядке продажи имущества должника не противоречит положениям законодательства о банкротстве, соответствует интересам кредиторов должника.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, отзыва на нее, письменные пояснения, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, заслушав лиц, участвующих в судебном заседании, проверив правильность применения судом норм материального права и соблюдения норм процессуального права, арбитражный апелляционный суд усматривает основания для отмены обжалуемого судебного акта в части утверждения Положения о порядке, сроках и условиях продажи недвижимого имущества, включенного в состав Лота №1, в силу следующих обстоятельств.

Согласно пункту 1 статьи 223 АПК РФ, статьи 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

На основании статьи 214.1 Закона о банкротстве к отношениям,



связанным с банкротством индивидуальных предпринимателей, применяются правила, установленные параграфами 1.1, 4 главы X настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящим параграфом.

Положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к отношениям, связанным с несостоятельностью (банкротством) индивидуальных предпринимателей, с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей статьи и настоящим Федеральным законом. Отношения, связанные с банкротством индивидуальных предпринимателей, являющихся заемщиками по договору синдицированного кредита (займа), регулируются также главой X настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда в рамках дела о банкротстве должника не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение.

Согласно пункту 2 статьи 213.24 Закон о банкротстве в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Указанный срок может продлеваться арбитражным судом в отношении соответственно гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, индивидуального предпринимателя по ходатайству лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Реализация имущества гражданина - реабилитационная процедура, применяемая в деле о банкротстве к признанному банкротом гражданину в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов (статья 2 Закона о банкротстве).

Статьей 131 Закона о банкротстве предусмотрено, что все имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу. Из имущества должника, которое составляет конкурсную массу, исключается имущество, изъятое из оборота, имущественные права, связанные с личностью должника, в том числе права, основанные на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности, а также иное предусмотренное настоящим Законом имущество.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.25 Закона о 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.

В соответствии с пунктом 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 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.

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 (пункт 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

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 (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Как разъяснено в пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда РФ 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.

Как указывалось ранее, и.о. финансового управляющего должника Кудашев С.М. разработано и представлено в арбитражный суд Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Маханова А.А. в двух редакциях, указав на то, что цену имущества, включенного в состав лота №1



(имущества, расположенного в г. Райчихинск Амурской области), можно определить, исходя из приблизительной рыночной стоимости и применения сравнительного подхода при оценке (1 330 000,00 рублей) либо исходя из его кадастровой стоимости (24 013 754,20 рубля).

Установив, что Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, представленное и.о. финансового управляющего, не противоречит правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве, соответствует интересам кредиторов должника, суд первой инстанции утвердил указанное Положение в представленной редакции с указанием на определение стоимости имущества сравнительным методом.

Вместе с тем, по мнению суда апелляционной инстанции, судом первой инстанции не было учтено следующее.

В подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) закреплён принцип единства 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.

В соответствии со статьей 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник, а при переходе права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев: отчуждения части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка; отчуждения здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 данного Кодекса; отчуждения сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве



собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

В соответствии со статьей 273 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) при переходе права собственности на здание строение или сооружение, принадлежащее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования.

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом (пункты 1, 2 статьи 552 ГК РФ).

В пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», разъяснено, что сделка, воля сторон по которой направлена на отчуждение здания или сооружения без соответствующего земельного участка, или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат одному лицу, является ничтожной.

Как следует из материалов дела, принадлежащие должнику объекты, расположенные в г. Райчихинске, ул. Б. Хмельницкого, 6А (пилорама, здание РММ, кабельная линия ЛЭП, канализационная станция, склад материалов площадь), находятся на земельном участке с кадастровым номером 28:04:101471:123, расположенном по адресу: г. Райчихинск Амурской области, ул. Б. Хмельницкого.

Указанный земельный участок предоставлен должнику в аренду на основании соглашения от 15.04.2020 о вступлении в договор аренды земельного участка №57м от 22.10.2019, срок аренды участка установлен с 15.04.2020 по 21.10.2024 (пункт 2.1 соглашения).

Согласно сведениям, размещенным в информационной системе «Картотека арбитражных дел» заявление и.о. финансового управляющего должника об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации данного земельного участка являлось предметом рассмотрения в рамках иного обособленного спора, отдельно от объектов, расположенных на нем.



Исходя из вышеприведенных положений законодательства и соответствующих разъяснений, реализация принадлежащих должнику объектов, расположенных в г. Райчихинске отдельно от земельного участка, на котором они возведены, противоречит статьям 1 и 35 ЗК РФ.

Вместе с тем, данные обстоятельства судом первой инстанции учтены не были, что привело к принятию ошибочного судебного акта.

Учитывая, что рассмотрение настоящего обособленного спора о продаже спорного имущества должника, состоящего из пилорамы под металлическим навесом площадь, здания РММ, кабельной линии, канализационной станции, склада материалов, расположенных по адресу: г. Райчихинске, ул. Б. Хмельницкого, 6А, без разрешения вопроса о продаже имущественных прав должника на земельный участок, на котором расположены указанные объекты, не представляется возможным и прямо противоречит требованиям вышеназванных положений законодательства, суд апелляционной инстанции приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения ходатайства и.о. финансового управляющего должника Кудашева С.М. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи вышеуказанного недвижимого имущества, в связи с чем, в удовлетворении ходатайства в данной части следует отказать.

С учетом изложенного, определение суда первой инстанции следует отменить в части утверждения Положения о порядке, сроках и условиях продажи недвижимого имущества, включенного в состав Лота №1, состоящего из пилорамы под металлическим навесом площадью 504 кв.м с кадастровым номером 28:04:010471:84; здания РММ площадью 2 316 кв.м с кадастровым номером 28:04:010471:72; кабельной линии ЛЭП 483 м с кадастровым номером 28:04:010439:112; канализационной станции площадью 18,4 кв.м с кадастровым номером 28:04:010439:108; склада материалов площадью 704 кв.м с кадастровым номером 28:04:010471:66, расположенных по адресу: Амурская область, г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д.6А, принадлежащего должнику индивидуальному предпринимателю Маханову А.А. связи с неправильным применением норм материального права (пункт 4 части 1 статьи 270 АПК РФ).

В указанной части судебная коллегия принимает новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявления управляющего об утверждении Положения о порядке продажи имущества должника, расположенного в г. Райчихинск Амурской области.

Соответственно, управляющим должно быть разработано и представлено к утверждению Положение о порядке продажи недвижимого имущества должника с учетом имущественных прав аренды на земельный участок, на котором расположены данные объекты.

В остальной части, принимая во внимание соответствие предложенной и.о. финансового управляющего должника Маханова А.А. редакции Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника – земельного участка в г. Дегтярске по ул. Дегтярская, д. 19, стоимость которого определена



сравнительным методом, требованиям действующего законодательства, суд первой инстанции правомерно удовлетворил ходатайство и.о. финансового управляющего об утверждении данного Положения в представленной управляющим редакции.

Произведенная и.о. финансового управляющего должника оценка стоимости имущества лицами, участвующими в деле, в установленном законом порядке не оспорена, в связи с чем, принята во внимание судом первой инстанции в качестве допустимого доказательства определения начальной цены продажи указанного имущества.

Доказательств иной стоимости вышеуказанного имущества в материалы дела не представлено (статья 65 АПК РФ); ходатайство о назначении судебной экспертизы не заявлялось.

С учетом указанного, проанализировав и оценив представленные в материалы дела сведения о стоимости имущества должника, подлежащего реализации, суд первой инстанции правомерно установил начальную цену продажи имущества в отношении земельного участка в г. Дегтярске по ул. Дегтярская, д. 19, исходя из предложенного управляющим сравнительного метода.

Частью 1 статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Поскольку определенный Законом о банкротстве механизм торгов предполагает возможность как повышения, так и снижения цены имущества на торгах, то следует исходить из предположения, что в ходе торгов имущество будет реализовано по цене, наиболее приближенной к рыночной.

При этом реализация имущества должника посредством торгов предусматривает шаги на повышение цены и, соответственно, направлена на получение наибольшей выручки от реализации имущества. Торги являются конкурентной формой определения лучших условий определения цены за продаваемое имущество, и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота), и наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к отчуждаемому имуществу путем подачи заявки, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что, в конечном счете, повышает степень удовлетворяемости требований кредиторов должника.

Таким образом, начальная продажная цена необязательно будет равна



цене отчуждения предмета торгов, при этом, если стоимость предмета торгов будет интересна покупателям, с большой долей вероятности торги ограничатся одним этапом (первым аукционом), причем, цена отчуждения может быть в итоге существенно выше стоимости определенной в положении о торгах за счет конкуренции между потенциальными покупателями - участниками торгов. С другой стороны, если начальная цена будет существенно завышена, очевидно, что предмет торгов будет реализован на этапе публичного предложения с большим дисконтом.

Начальная стоимость не влияет на цену отчуждения, а является стартовой отметкой для дальнейшего повышения или понижения цены, в связи с чем, начальная стоимость может повлиять только на сроки проведения торгов, искусственно увеличив их в связи с отсутствием спроса на предмет торгов с явно завышенной начальной ценой.

Таким образом, окончательная рыночная стоимость имущества будет сформирована по результатам торгов.

Доказательств неразумного подхода финансового управляющего при оценке имущества должника, нарушающего права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, в материалы дела не представлено (статьи 9, 65 АПК РФ).

При отмеченных обстоятельствах, определение суда первой инстанции в части утверждения Положения о порядке, сроках и условиях продажи земельного участка в г. Дегтярске по ул. Дегтярская, д. 19 следует оставить без изменения.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации уплата государственной пошлины за подачу настоящей апелляционной жалобы не предусмотрена, государственная пошлина при подаче апелляционной жалобы заявителем не уплачивалась.

Руководствуясь статьями 176, 258, 268, 269, 270, 271, 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Определение Арбитражного суда Свердловской области от 07 декабря 2023 года по делу №А60-49300/2021 в части утверждения Положения о порядке, сроках и условиях продажи недвижимого имущества, включенного в состав Лота №1, состоящего из пилорамы под металлическим навесом площадью 504 кв.м с кадастровым номером 28:04:010471:84; здания РММ площадью 2 316 кв.м с кадастровым номером 28:04:010471:72; кабельной линии ЛЭП 483 м с кадастровым номером 28:04:010439:112; канализационной станции площадью 18,4 кв.м с кадастровым номером 28:04:010439:108; склада материалов площадью 704 кв.м с кадастровым номером 28:04:010471:66, расположенных по адресу: Амурская область, г. Райчихинск, ул. Б.



Хмельницкого, д.6А, принадлежащего должнику индивидуальному предпринимателю Маханову Алексею Александровичу, отменить.

В удовлетворении заявления исполняющего обязанности финансового управляющего должника ИП Маханова А.А. Кудашева Сергея Михайловича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи вышеуказанного недвижимого имущества отказать.

В остальной части определение Арбитражного суда Свердловской области от 07 декабря 2023 года по делу №А60-49300/2021 (об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи земельного участка в г. Дегтярске по ул. Дегтярская, д. 19) оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий месяца со дня его принятия, через Арбитражный суд Свердловской области.

Председательствующий

Л.М. Зарифуллина

Судьи

Т.В. Макаров

Л.В. Саликова

