



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

Е-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

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

тел. (843) 533-50-00

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г.Казань

Дело №А65-12858/2019

Дата принятия определения в полном объеме 27 июня 2024 года.

Дата оглашения резолютивной части определения 17 июня 2024 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Бадретдиновой А.Р.,

при составлении протокола судебного заседания помощником судьи Нуруллиной Р.Ф., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего Никитина Александра Георгиевича о внесении изменений в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника (вх.33308),

без участия лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом о дате и времени судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 04.06.2019 в отношении Халиловой Альбины Тальгатовны (далее - должник) введена процедура реализации, финансовым управляющим утвержден Гридяев В.Н.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 15.09.2020 заявление об освобождении Гридяева В.Н. от исполнения обязанностей финансового управляющего в рамках дела о банкротстве должника, удовлетворено.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 13.10.2020 финансовым управляющим имущества гражданина Халиловой А.Т., г. Казань, утверждена Иксанова Виктория Жамильевна (ИНН 165600198835), член Союза «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих».

В Арбитражный суд Республики Татарстан поступило заявление финансового управляющего Иксановой В.Ж. об освобождении от исполнения возложенных на нее обязанностей в деле о банкротстве.

Определением арбитражного суда от 23.03.2022 арбитражный управляющий Иксанова В.Ж. освобождена от исполнения обязанностей в деле о банкротстве должника.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 28 июня 2022 года финансовым управляющим имуществом гражданки Халиловой Альбины Тальгатовны утвержден Чернышов Денис Валерьевич (ИНН 166017427346, адрес для корреспонденции: 420083, г. Казань, ул. Азата Аббасова, д. 13, кв. 446), член Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 08 августа 2023 года освобожден Чернышев Денис Валерьевич от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве Халиловой Альбины Тальгатовны финансового управляющего

имуществом должника.

Финансовым управляющим утвержден Никитин Александр Георгиевич (ИНН 166100790234, адрес для направления почтовой корреспонденции: 420095, Республика Татарстан, г. Казань, а/я 100), член Ассоциации «ДМСО».

В Арбитражный суд Республики Татарстан 02 мая 2024 года поступило заявление финансового управляющего Никитина Александра Георгиевича о внесении изменений в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 13 мая 2024 года заявление принято к производству, назначено судебное разбирательство.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в сети Интернет по адресу: www.tatarstan.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленным статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Финансовый управляющий, кредиторы, должник извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в судебное заседание не явились, от финансового управляющего поступило ходатайство о рассмотрении заявления в его отсутствие, в связи, с чем арбитражный суд на основании части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определил провести судебное разбирательство в их отсутствие.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

На основании статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее по тексту – Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в течение месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества должника гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях 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 Закона о банкротстве.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве предусмотрено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 30.08.2022г. по делу № А65-12858/2019 установлено: Внести изменения в Приложение №1 к Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Халиловой Альбины Тальгатовны в раздел «Описание лота», изложив его в следующей редакции: «Жилой дом, общая долевая собственность, реализация - целиком, 1-этажный, общая площадь 37,50 кв.м., в том числе жилая 30,60 кв.м., инв. № 1912, лит.А.А1, А2, объект №1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280708:46, находящийся на земельном участке, виды разрешенного использования объекта недвижимости: земли населенных пунктов, индивидуальный жилой дом, площадь 825 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:280708:2, общая долевая собственность, доля в праве ½. Адрес (местонахождение) объектов: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Кировский район, ул.Чусовая, д. 15».

Торги проведены действующим финансовым управляющим, определен победитель торгов посредством публичного предложения. При этом оформить договор купли-продажи в существующей редакции описании лота (жилой дом целиком, земельный участок общая долевая собственность, доля в праве ½) оказалось невозможным. При оформлении доли на недвижимое имущество необходима обязательная нотариальная форма в оформлении сделки

(Федеральным законом от 2 июня 2016 г. № 172-ФЗ установлена обязательная нотариальная форма для сделок с долями. Федеральным законом от 1 мая 2019 г. № 76-ФЗ в том числе в Закон о госрегистрации недвижимости были внесены изменения, отменяющие обязательное нотариальное удостоверение отдельных видов сделок с долями в праве общей собственности, но все случаи не подпадают под данную ситуацию, так как долями в продаваемом имуществе владеют бывшие супруги, которые не отчуждают весь объект целиком одной сделкой), а несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (ч.3 ст.163 Гражданского кодекса РФ).

При этом отдельно дом и отдельно земельный участок под ним оформить также невозможно в силу закона, так как действующим законодательством установлен принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости. При переходе права собственности на объект недвижимости к покупателю переходит также право собственности на принадлежащий продавцу земельный участок, занятый таким домом и необходимый для его использования (пп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ, ст. 273, п. 2 ст. 552 Гражданского кодекса РФ).

Финансовым управляющим установлено, что на долю в праве $\frac{1}{2}$ жилого дома, (кадастровый номер: 16:50:280708:46), которая (доля в праве $\frac{1}{2}$) должнику не принадлежит, наложены аресты и ограничения, которые в свою очередь являются непреодолимым препятствием для нотариального оформления перехода права собственности, так как нотариус не имеет полномочий для оформления перехода права собственности на недвижимое имущество имеющее аресты или ограничения на такой переход (ст.48 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате»).

Кроме того в положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Халиловой Альбины Тальгатовны не предусмотрено ограничений по предъявлению претензий со стороны победителя торгов с возможностью признать торги незаконными.

В силу раздела 7 пункта 1 утвержденного Положения «В случае необходимости в настоящее положение могут быть внесены изменения на любой стадии реализации имущества».

Спорное жилое помещение и земельный участок принадлежит должнику и бывшему супругу на праве общей долевой собственности по $\frac{1}{2}$ доли за каждым из супругов.

При этом супруг должника Халилов Марат Шавкатович 01.01.1981 года рождения, место рождения: с. Иски-Наукат Наукатского района Ошской области (ИНН 165052456348, СНИЛС 142-721- 668 68) адрес: Россия 420079, г.Казань, РТ, ул. Чусовая, д. 15 признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества до 06.06.2024 (Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 08.12.2023г. по делу № А65-29908/2023).

Таким образом, финансовым управляющим сделан вывод о том, что реализация имущества целиком в данном случае невозможна.

Из положений статьи 2 Закона о банкротстве следует, что процедура реализации имущества гражданина является реабилитационной процедурой, применяемой в деле о банкротстве к признанному банкротом гражданину в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Статус банкрота подразумевает весьма существенные ограничения гражданина в правах, как личных, так и имущественных.

При этом применяется п. 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве и открывает возможность для реализации спорного имущества как единого объекта с выплатой бывшему супругу должника части средств от его продажи, соответствующей ее доле.

В материалы обособленного спора не представлены доказательства, свидетельствующие о нарушении предлагаемым финансовым управляющим порядка реализации имущества должника, прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц.

При таких обстоятельствах, арбитражный суд пришел к выводу, что заявление финансового управляющего о внесении изменений в порядок продажи имущества должника

подлежит удовлетворению, поскольку такой порядок реализации способствует своевременному проведению процедуры.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается в обоснование своих требований и возражений.

В силу статей 9 и 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности.

Следовательно, лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий, в том числе в части представления (непредставления) доказательств, заявления ходатайств о проверке достоверности сведений, представленных иными участниками судебного разбирательства, а также имеющихся в материалах дела.

Руководствуясь ст. 184 - 186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве) от 26.10.2002 №127-ФЗ, Арбитражный суд Республики Татарстан

ОПРЕДЕЛИЛ:

ходатайство удовлетворить.

Внести изменения в Приложение №1 Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Халиловой Альбины Тальгатовны в редакции, представленной финансовым управляющим, в части описания лота: Жилой дом, 1-этажный, общая площадь 37,50 кв.м., в том числе жилая 30,60 кв.м., инв. № 1912, ЛИТ.А.А1, А2, объект №1, кадастровый (или условный) номер:16:50:280708:46, общая долевая собственность, доля в праве ½ находящийся на земельном участке, виды разрешенного использования объекта недвижимости: земли населенных пунктов, индивидуальный жилой дом, площадь 825 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:280708:2, общая долевая собственность, доля в праве ½. Адрес (местонахождение) объектов: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.Чусовая, д. 15.

Внести изменения в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Халиловой Альбины Тальгатовны в раздел 5 «Заключение договора купли-продажи», добавив в раздел 5 пункт 4 следующего содержания:

«4. Победитель торгов (Покупатель по договору) самостоятельно, своими силами и за свой счет, без привлечения Должника и/или финансового управляющего должника снимает все препятствия в государственной регистрации, исключает какие-либо споры, запреты, аресты, ограничения, в том числе самостоятельно обращается в государственные органы и судебные инстанции для снятия любых запретов, арестов, споров и ограничений по продаваемому имуществу. Оформление продаваемого имущества производится в нотариальной конторе, находящейся на территории Казанского нотариального округа, при этом все пошлины, сборы, оплата услуг нотариуса, нотариального тарифа, услуг нотариуса правового и технического характера, связанных с обязательной нотариальной формой при оформлении сделки и государственная пошлина за переход права на продаваемое имущество оплачиваются полностью победителем торгов (покупателем по договору).»

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.Р. Бадретдинова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 14.05.2024 8:24:18

Кому выдана Бадретдинова Айгуль Рамиловна