

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Климова, 62., Курган, 640021 <https://kurgan.arbitr.ru>,
тел. (3522) 46-64-84, факс (3522) 46-38-07

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации
имущества гражданина

г. Курган
28 июня 2024 года

Дело №А34-2086/2023

Резолютивная часть определения оглашена 21 июня 2024 года.
Полный текст определения изготовлен 28 июня 2024 года.

Арбитражный суд Курганской области в составе судьи Решетникова Андрея Владимировича, при ведении протокола секретарем судебного заседания Авериной Е.А., рассмотрев ходатайство Ямаева Ильи Владимировича о разрешении разногласий по вопросу о порядке, условиях проведения торгов по реализации предмета залога, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Ямаева Ильи Владимировича (05.01.1980 г.р., место рождения: г. Курган, ИНН 450133527102, место регистрации: Курганская область, г. Курган, мкр. Храпово, ул. Ясная, д.10), Ямаевой Натальи Владимировны (21.12.1977 г.р., место рождения: г. Курган, ИНН 450144666852, место регистрации: Курганская область, г. Курган, мкр. Храпово, ул. Ясная, д.10),
при участии в судебном заседании:
Ямаев И.В. – паспорт,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Курганской области от 28.08.2023 (резолютивная часть) Ямаев Илья Владимирович и Ямаева Наталья Владимировна (далее - должники) признаны несостоятельными (банкротами), в отношении них введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим имуществом должников утвержден Тимм Эдуард Вениаминович, член Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Стратегия».

Сообщение о введении в отношении должников процедуры реализации имущества опубликовано в газете «Коммерсантъ» 09.09.2023.

26.10.2023 Ямаев Илья Владимирович обратился в Арбитражный суд Курганской области с заявлением о разрешении разногласий между финансовым управляющим, АО «Российский сельскохозяйственный банк» и Ямаевым И.В., в части установления начальной продажной стоимости имущества.

Определением суда от 02.04.2024 (резюлютивная часть от 01.04.2024) назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Урало-Сибирский центр независимой экспертизы» Мухаметдинову Рустаму Талгатовичу, производство по настоящему обособленному спору приостановлено.

16.05.2024 от эксперта Мухаметдинова Р.Т. в суд поступило заключение эксперта № 01.07.24-02 от 14.05.2024.

Определением суда от 30.06.2024 производство по заявлению возобновлено.

В судебном заседании должник заявленные требования поддержал, считает, что необходимо внести изменения в части установления начальной продажной стоимости имущества.

Иные лица, участвующие в деле, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом, что подтверждается материалами дела.

Документы приобщены к материалам дела в порядке статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проведено в отсутствие не явившихся лиц.

Исследовав и оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) и частью 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (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.

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 Закона о банкротстве. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества

гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносятся определение. Указанное определение может быть обжаловано.

В силу пункта 2 статьи 213.26 Закона о 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.

В силу абзаца 2 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного Закона, с учетом положений статьи 138 того же Закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Из пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве следует, что начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Закон о банкротстве предоставляет залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную продажную цену (пункт 9 постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»).

В силу наличия у АО «Россельхозбанк» специального статуса залогового кредитора, именно он вправе определять порядок и условия проведения торгов, источники оповещения неограниченного круга лиц о продаже имущества, а также установление начальной продажной цены залогового имущества.

Как следует из материалов дела, залоговым кредитором утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, а именно:

- земельный участок, площадью 1 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Курганская область, микрорайон Храпово, улица Ясная, 10, кадастровый номер 45:25:050203:497;

- жилой дом, площадью 203,2 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Курганская область, микрорайон Храпово, улица Ясная, 10, кадастровый номер 45:25:050203:528 (начальная продажная цена – 5 39 000 руб.).

Должник не согласен с оценкой имущества, считают ее заниженной, поскольку представленное Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества не включает дополнительные объекты недвижимости, а именно задание гаража и объект незавершенного строительства (баня).

Согласно подпункту 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, 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.

Исходя из вышеприведенных положений законодательства и соответствующих разъяснений, предложенное Положением залоговым кредитором противоречит ЗК РФ.

Определением Арбитражного суда Курганской области от 02.04.2024 удовлетворено ходатайство должника, по делу назначена судебная оценочная экспертиза. На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы: определить рыночную стоимость объектов недвижимости, а именно:

- земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1000 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская область, г.Курган, микрорайон Храпово, улица Ясная, 10. Кадастровый (или условный) номер: 45:25:050203:497, а также расположенные на нем: здание гаража и объект незавершенного строительства (бани);

- жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 203.2 кв.м. Этажность 2. . Адрес (местоположение): Россия, Курганская область, г.Курган, микрорайон Храпово, улица Ясная, д.10. Кадастровый (или условный) номер: 45:25:050203:528.

16.05.2024 от эксперта Мухаметдинова Р.Т. в суд поступило заключение эксперта № 01.07.24-02 от 14.05.2024.

Согласно указанному заключению эксперта, начальная продажная цена имущества составляет 9 521 000 руб., в том числе:

- земельный участок, площадью 1 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Курганская область, микрорайон Храпово, улица Ясная, 10, кадастровый номер 45:25:050203:497 в размере 685 000 руб.,

- жилой дом, площадью 203,2 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Курганская область, микрорайон Храпово, улица Ясная, 10, кадастровый номер 45:25:050203:528, в размере 8 310 000 руб.,
- задание гаража, расположенное на земельном участке, с кадастровым номером 45:25:050203:497, в размере 412 000 руб.,
- объект незавершенного строительства (баня), расположенный на земельном участке, с кадастровым номером 45:25:050203:497, в размере 114 000 руб.

Проанализировав представленные в материалы дела доказательства, приняв во внимание результаты проведенной по делу судебной оценочной экспертизы, установив, что документально подтвержденных сведений о наличии обстоятельств, исключающих возможность принятия судом заключения эксперта № 01.07.24-02 от 14.05.2024 в качестве доказательства, сведений, свидетельствующих о наличии в названном заключении неточностей, неверных расчетов и иных ошибок, указывающих на порочность выводов эксперта в материалы дела не представлено, заключение эксперта соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности, выводы которого объективно определяют рыночную стоимость предмета залога на текущую дату.

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений. Доказательства в суд представляются лицами, участвующими в деле (статьи 65 и 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

С учетом установленных судом обстоятельств, поступившее в материалы дела заключение эксперта приобщено к материалам дела, признано судом относимым и допустимым доказательством, которое подлежит оценке в совокупности с иными доказательствами.

В соответствии со статьей 139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должно обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В процедуре реализации имущества гражданина как и в конкурсном производстве деятельность арбитражного управляющего должна быть подчинена цели этой процедуры - соразмерному удовлетворению требований кредиторов с максимальным экономическим эффектом, достигаемым обеспечением баланса между затратами на проведение процедуры реализации имущества и ожидаемыми последствиями в виде размера удовлетворенных требований (статья 2 Закона о банкротстве, Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2018) от 14.11.2018 со ссылкой на определение Верховного Суда Российской Федерации от 19.04.2018 N 305-ЭС15-10675).

Как отмечено выше, возражения финансового управляющего и залогового кредитора сводились исключительно к установлению начальной цены реализации имущества.

Поступившее в материалы дела заключение эксперта признано относимым, допустимым доказательством, в связи с чем, при установлении начальной цены реализации имущества суд признает необходимым руководствоваться выводами экспертов. Возражений в указанной части заявлено не было.

Указанное заключение эксперта, лицами, участвующими в деле, не оспорено, дополнительных доказательств о несоответствии рыночной стоимости, указанной в заключении не представлено. Ходатайств о назначении повторной либо дополнительной экспертизы не заявлено.

В связи с этим, суд полагает, что предложенная начальная продажная цена залогового имущества, не соответствует рыночным условиям и является явно заниженной.

Таким образом, суд приходит к выводу о возможности установления начальной цены реализации залогового имущества должника по цене, определённой экспертом.

При таких обстоятельствах, суд разрешает разногласия между кредитором АО «Россельхозбанк», финансовым управляющим и должником.

С учетом судебной оценочной экспертизы, суд устанавливает начальную продажную цену имущества в размере 9 521 000 руб., в том числе:

- земельный участок, площадью 1 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Курганская область, микрорайон Храпово, улица Ясная, 10, кадастровый номер 45:25:050203:497 в размере 685 000 руб.,
- жилой дом, площадью 203,2 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Курганская область, микрорайон Храпово, улица Ясная, 10, кадастровый номер 45:25:050203:528, в размере 8 310 000 руб.,
- задание гаража, расположенное на земельном участке, с кадастровым номером 45:25:050203:497, в размере 412 000 руб.,
- объект незавершенного строительства (баня), расположенный на земельном участке, с кадастровым номером 45:25:050203:497, в размере 114 000 руб.

Следует учитывать также, что действительная (реальная) продажная цена предмета залога может быть определена только в результате выставления предмета залога на торги в зависимости от наличия спроса потенциальных покупателей на этот предмет залога. Изначально высокая начальная продажная цена может существенно снизить спрос потенциальных покупателей на предмет залога и повлечь за собой затягивание процедуры банкротства, связанное с затруднениями в реализации заложенного имущества (невозможности его продажи по причине отсутствия спроса потенциальных покупателей).

Финансовый управляющий (организатор торгов) при реализации имущества гражданина исполняет свои обязанности в соответствии с действующим законодательством. При реализации заложенного имущества гражданина право конкурсного кредитора, чьи требования обеспечены залогом имущества должника прямо предусмотрены пунктом 4.2 статьи 138 Закона о банкротства, независимо от того содержится данная норма в Положении о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Таким образом, в любом случае, независимо от определения условий продажи заложенного имущества должника, организатор торгов, а также все лица, участвующие в деле руководствуются действующим законодательством.

Руководствуясь статьями 60, 139, 213.25, 213.26 Закона о банкротстве, статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

внести изменения в Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества Ямаева Ильи Владимировича и Ямаевой Натальи Владимировны в части состава лота, а также в пункт 3.2 в части установления начальной продажной цены предмета торгов.

Установить начальную продажную цену имущества в размере 9 521 000 руб., в том числе:

- земельный участок, площадью 1 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Курганская область, микрорайон Храпово, улица Ясная, 10, кадастровый номер 45:25:050203:497 в размере 685 000 руб.,

- жилой дом, площадью 203,2 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Курганская область, микрорайон Храпово, улица Ясная, 10, кадастровый номер 45:25:050203:528, в размере 8 310 000 руб.,

- задание гаража, расположенное на земельном участке, с кадастровым номером 45:25:050203:497, в размере 412 000 руб.,

- объект незавершенного строительства (баня), расположенный на земельном участке, с кадастровым номером 45:25:050203:497, в размере 114 000 руб.

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты изготовления в полном объеме через Арбитражный суд Курганской области.

Судья

А.В. Решетников

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 08.05.2024 1:16:58

Кому выдана Решетников Андрей Владимирович