



14020017803802

900001703\_42847394



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

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

Тел. 8 (495) 600-99-26

### О П Р Е Д Л Е Н И Е

Дело № А40-291728/18-101-368 Ф

г. Москва

25 марта 2025г.

Резолютивная часть определения объявлена 18 марта 2025г.

Определение в полном объеме изготовлено 25 марта 2025г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Судьи Беловой И.А.,

при ведении протокола помощником судьи Убушаевой С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) гражданина Манн Андрея Юрьевича (21.12.1957г.р., ИНН 770803076025, адрес: г.Москва, ул. Маршала Бирюзова д.32 корп.1 кв.71), заявление Виноградовой Ларисы Анатольевны о разрешении разногласий,

с участием лиц, указанных в протоколе судебного заседания,

**УСТАНОВИЛ:** Определением суда от 20 марта 2019г. в отношении гражданина Манн Андрея Юрьевича (21.12.1957г.р., ИНН 770803076025, адрес: г.Москва, ул. Маршала Бирюзова д.32 корп.1 кв.71) введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Муха Сергей Александрович (ИНН 231299408664, адрес для направления корреспонденции: 350063, г.Краснодар, а/я 4801). Сообщение об этом опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 30.03.2019г.

Решением суда от 16.03.2020г. гражданин Манн Андрей Юрьевич (21.12.1957г.р., ИНН 770803076025, адрес: г.Москва, ул. Маршала Бирюзова д.32 корп.1 кв.71) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утверждена Тяпинская Елена Николаевна (адрес для корреспонденции: 160002, г. Вологда, ул. Гагарина, д.11а, оф.1). Сообщение об этом опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 21.03.2020г.

В судебном заседании рассматривалось заявление Виноградовой Ларисы Анатольевны о разрешении разногласий.

Представитель должника заявил ходатайство об отложении судебного заседания.

Представители ООО КБ «ЭРГОБАНК», финансового управляющего, Виноградовой Л.А. и Иванин И.В. каждый в отдельности возражали против отложения судебного заседания.

Представитель Виноградовой Л.А. по существу заявление поддержал.

Представитель финансового управляющего также поддержал.

Представитель ООО КБ «ЭРГОБАНК» решение заявления оставил на усмотрение суда.

Представитель должника поддержал доводы своих возражений.

Иванин И.В. обоснованных возражений не заявил.

Суд, исследовав письменные материалы дела, пришел к следующим выводам.

В соответствии с частью 5 статьи 158 АПК РФ арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других

участников арбитражного процесса, в случае возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видеоконференц-связи, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

Изучив материалы дела, с учетом предмета настоящего судебного разбирательства, арбитражный суд приходит к выводу о том, что изложенные в ходатайстве должника обстоятельства не могут повлиять на судебное разбирательство по делу, в связи с чем суд отказывает в удовлетворении ходатайства об отложении судебного разбирательства.

В соответствии со ст. 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ с особенностями, установленными федеральным законом, регулирующим вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно п. 1 ст. 213.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются [главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX](#) и [параграфом 2 главы XI](#) настоящего Федерального закона.

Судом установлено, что ООО КБ «Эргобанк» в лице ГК «ACB» представлены:

- Положение об условиях и порядке предоставления замещающего жилья взамен жилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д. 32, корп. 1, кв. 71;

- Положение об условиях и порядке проведения торгов по реализации имущества Манн А.Ю., не находящегося в залоге;

- Положение об условиях и порядке проведения торгов по реализации имущества Должника: доли участия в капитале First Crandull Construction, INC, идентификационный номер 113587928.

Конкурсный кредитор Виноградова Л.А. с предложенными Банком условиями частично не согласна, в связи с чем просит разрешить разногласия, возникшие между ООО КБ «Эргобанк», финансовым управляющим Тяпинской Е.Н. и Виноградовой Л.А.:

1. Изложить пункт 1.4. Положения об условиях и порядке предоставления замещающего жилья взамен жилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д. 32, корп. 1, кв. 71 в следующей редакции: «1.4. Организатором торгов по продаже Имущества является финансовый управляющий Тяпинская Елена Николаевна»; изложить пункт 2.3. Положения об условиях и порядке предоставления замещающего жилья взамен жилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д. 32, корп. 1, кв. 71 в следующей редакции: «2.3. Критерии замещающего жилья: замещающее жилое помещение приобретается для Манн Андрея Юрьевича и его супруги - Файрушиной Маргариты Шамсиевны, местоположение: в пределах территориального округа Новой Москвы, площадь жилого помещения: от 40 до 42 кв.м. в соответствии с положениями ч. 3 ст. 20 Закона г. Москвы от 14 июня 2006г. № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения», жилое помещение относится к вторичному рынку недвижимости, жилое помещение может быть без мебели и без ремонта, стоимость жилого помещения должна составлять от 12 000 000 до 15 000 000 рублей.»; исключить Приложение №2 к Положению об условиях и порядке предоставления замещающего жилья взамен жилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д. 32, корп. 1, кв. 71;

2. Изложить Положение об условиях и порядке проведения торгов по реализации имущества Манн А.Ю., не находящегося в залоге, в редакции Дополнений к Положениям о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества должника: прав требования дебиторской задолженности в редакции, предложенной финансовым управляющим.

3. Изложить пункт 1.4. Положения об условиях и порядке проведения торгов по реализации имущества Должника: доли участия в капитале First Crandull Construction, INC, идентификационный номер 113587928: «1.4. Организатором торгов по продаже Имущества является финансовый управляющий Тяпинская Елена Николаевна»; исключить Приложение №2 к Положению об условиях и порядке проведения торгов по реализации имущества Должника: доли участия в капитале First Crandull Construction, INC, идентификационный номер 113587928.

В соответствии с пунктом 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 на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один 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.

При этом рассмотрению судом в порядке статьи 60 Закона о банкротстве подлежит не любое заявление по делу о банкротстве, а только то, которое подано лицом, имеющим право обращаться в суд в рамках дела о банкротстве, и которое влечет наличие фактических разногласий, требующих соответствующего разрешения судом в целях устранения препятствий для дальнейшего ведения процедуры банкротства.

В п. 4 ст. 213.9 и п.4 ст. 213.31 Закона о банкротстве поименованы разногласия, которые могут возникнуть при процедурах банкротства гражданина между финансовым управляющим, должником и кредитором.

Так, согласно пункту 1.4. Положения в качестве организатора торгов предложено АО «Российский аукционный дом». Согласно Приложению №2 к Положению размер вознаграждения организатора торгов составляет 5% от цены реализации. Виноградова Л.А. полагает, что указанный размер вознаграждения организатора торгов является необоснованно завышенным.

Начальная цена подлежащего реализации имущества Должника (дебиторской задолженности) составляет 7 801 441,97 рублей, в связи с чем размер вознаграждения организатора торгов составит 390 072,10 рублей.

А также с учетом того, что еще 7% положено от стоимости реализованного имущества на вознаграждение финансового управляющего, то общая сумма расходов на реализацию имущества составит сумму более 800 тысяч рублей, которые могли пойти на погашение непосредственно задолженности перед кредиторами.

Кроме того, предложенное Положение предполагает повторную реализацию имущества путем проведения аукциона, повторного аукциона и публичного предложения.

Между тем, торги в отношении указанного имущества уже проводились, и ни в одних из них не было участников. При таких обстоятельствах проведение двух аукционов является нецелесообразным и лишь затянет процедуру проведения торгов и увеличит расходы.

Кредитор полагает, что в данном случае необходимо принять редакцию Положения, предложенную финансовым управляющим, предусматривающую проведение торгов в форме публичного предложения без предварительного проведения двух аукционов.

Продажа дебиторской задолженности на первых и повторных торги увеличивает сроки реализации, сроки процедуры банкротства, как минимум на три месяца, и затраты финансового управляющего, что приводит к сокращению конкурсной массы за счет публикаций и вознаграждения управляющего.

Судебная практика допускает случаи отступления от основного правила проведения торгов с учетом имеющих конкретных обстоятельств по данному вопросу (постановление ФАС Московского округа от 30.11.2009 по делу N А41-К2-9170/06; постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 7 июля 2017 г. N 09АП-21741/2017 по делу N А40-73619/11).

Таким образом, на основании вышеизложенного судом установлено, что реализация дебиторской задолженности должника на торги посредством публичного предложения в соответствии с редакцией Положения, предложенной финансовым управляющим, в данном случае является целесообразной.

Согласно пункту 1.4. Положения в качестве организатора торгов предложено АО «Российский аукционный дом». Согласно Приложению №2 к Положению размер вознаграждения организатора торгов составляет 5% от цены реализации.

Виноградова Л.А. также полагает, что и в данном случае указанный размер вознаграждения организатора торгов является необоснованно завышенным.

Кредитор полагает, что организовать и провести торги по продаже имущества Должника финансовый управляющий может самостоятельно.

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.05.2019 № 308-ЭС19-449 по делу № А53-34228/2016, разрешение судом спора о наличии разногласий по конкретным условиям положения о торги сводится по существу к внесению определенности в правоотношения сторон и определению судом условий, не урегулированных сторонами в досудебном порядке. Коль скоро разногласия передаются на разрешение суда, именно суд должен определить наиболее

целесообразные правила продажи имущества должника, учитывающие баланс интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц.

При этом, как отмечено коллегией судей Верховного Суда Российской Федерации, при разрешении разногласий суд не связан исключительно позицией сторон спора, в том числе относительно личностей организатора торгов или оператора электронной площадки. Непредложение управляющим своей кандидатуры не препятствовало суду утвердить его в качестве организатора торгов, если такое решение спора представлялось наиболее разумным, целесообразным и сбалансированным.

По смыслу сформулированной Верховным Судом Российской Федерации правовой позиции с учетом целей и задач судопроизводства в арбитражном суде, а также организующей роли суда при отправлении правосудия, разногласия, возникшие между конкурсным управляющим и иными участниками дела о несостоятельности (банкротстве) относительно порядка и условий реализации имущества должника в ходе конкурсного производства, переданные на рассмотрение суда, подлежат разрешению судом по существу.

При этом необходимо принимать во внимание, что основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является достижение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, достигаемого обеспечением баланса между затратами на проведение процедуры конкурсного производства (как финансовыми, так и временными) и ожидаемыми последствиями в виде размера удовлетворенных требований (определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.10.2014 № 306-ЭС14-60).

Продажа имущества должника является важным этапом конкурсного производства, направленным на реализацию этого имущества в целях получения наибольшей выручки, и представляет собой регламентированный процесс, совершаемый по определенным правилам, которые установлены Законом о банкротстве.

В соответствии с абз. 1 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве полномочия организатора торгов осуществляются либо самим арбитражным управляющим, либо привлекаемой для этих целей специализированной организацией, оплата услуг которой осуществляется за счет должника.

Как указано в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 07.10.2021 № 305-ЭС16-20151(14,15) по делу № А40-168854/2014, по смыслу п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве предполагается, что организация торгов по общему правилу возлагается на арбитражного управляющего.

Вопрос о том, кто будет выполнять функции организатора торгов (арбитражный управляющий или привлеченное лицо), в процедурах банкротства не может разрешаться произвольно. Дополнительные издержки, связанные с делегированием сторонней организации полномочий по организации и проведению торгов, возмещаются за счет конкурсной массы только в том случае, если обязанности организатора торгов объективно не могут быть исполнены арбитражным управляющим лично исходя из общего объема работы, выполняемой им, ее сложности (с учетом перечня мероприятий по наполнению конкурсной массы, количества обособленных споров, принадлежащего должнику имущества и т.д.) (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 10.11.2017 № 305-ЭС17-10070 по делу № А40- 43851/2016).

Привлечение сторонней организации в качестве организатора торгов должно быть обосновано какими-либо дополнительными аргументами, например, указывающими на то, что использование ее услуг сократит расходы должника на проведение торгов либо даст иные положительные эффекты, которые не могут быть достигнуты при проведении торгов арбитражным управляющим (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 07.10.2021 № 305-ЭС16-20151(14,15) по делу № А40-168854/2014).

Аналогично должно быть обосновано и установление процентного вознаграждения организатора торгов, поскольку как указано в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.05.2019 № 308-ЭС19-449 по делу № А53-34228/2016, по общему правилу размер подобного вознаграждения должен устанавливаться в твердой фиксированной сумме, так как набор действий организатора торгов или оператора электронной площадки является стандартным (абзацы со второго по девятый пункта 8, пункт 20 статьи 110 Закона о банкротстве). Учитывая, что в конечном счете (косвенно) расходы по организации и проведению торгов переносятся на должника или его кредиторов, произвольное установление

вознаграждения в процентном отношении от суммы продажи, зависящей от такого фактора как спрос третьих лиц на реализуемое имущество, является неразумным и необоснованным. При этом Верховным Судом Российской Федерации отмечено, что в исключительных случаях такой порядок определения размера вознаграждения может быть применен, если лицо, предлагающее включение в Положение соответствующего условия, приведет конкретные доводы, опровергающие необходимость применения общего подхода и указывающие на то, что итоговая выручка будет зависеть от качества услуг организатора торгов или оператора электронной торговой площадки, например, что организатор торгов имеет эксклюзивную (недоступную иным потенциальным организаторам) возможность осуществить какие-либо действия по поиску и привлечению покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества (применительно к абзацу второму пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве), что приведет к существенному увеличению итоговой цены.

Положение о торгах в редакции, предложенной кредитором ООО КБ «ЭРГОБАНК», предусматривают привлечение АО «РАД» в качестве организатора торгов с выплатой вознаграждения в размере 5 % от цены реализации.

Судом учтено, что привлечение специализированной организации повлечет дополнительные расходы в деле о банкротстве. При этом, сведений о возможности существенного повышения выручки от реализации имущества в случае передачи функций организатора торгов сторонней организации в материалы дела не представлено.

Предложенный кредитором организатор торгов АО «РАД», не соответствуют целям и задачам проведения процедуры, поскольку для минимизации затрат на реализацию имущества целесообразно утвердить организатором торгов финансового управляющего должника.

Также Виноградова Л.А. полагает, что в Положение необходимо внести следующие характеристики замещающего жилья:

- замещающее жилое помещение приобретается для Манн Андрея Юрьевича и его супруги Файрушиной Маргариты Шамсиевны.
- местоположение: в пределах территориального округа Новой Москвы;
- площадь жилого помещения: от 40 до 42 кв.м. в соответствии с положениями ч. 3 ст. 20 Закона г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения»;
- жилое помещение относится к вторичному рынку недвижимости;
- жилое помещение может быть без мебели и без ремонта;
- стоимость жилого помещения должна составлять от 12 000 000 до 15 000 000 рублей.

В силу разъяснений, изложенных в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 48 "О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан", исполнительский иммунитет в отношении единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, не обремененного ипотекой, действует и в ситуации банкротства должника (пункт 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве, абзац второй части 1 статьи 446 ГПК РФ).

В соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 N 15-П абзац второй части 1 статьи 446 ГПК РФ не может служить нормативно-правовым основанием безусловного отказа в обращении взыскания на жилые помещения, в нем указанные, если суд считает необоснованным применение исполнительского иммунитета.

Правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации по применению института исполнительского иммунитета к единственному жилью сводятся к следующему: сами по себе правила об исполнительском иммунитете не исключают возможность ухудшения жилищных условий должника и членов его семьи; ухудшение жилищных условий не может вынуждать должника помимо его воли к изменению поселения, то есть предоставление замещающего жилья должно происходить, как правило, в пределах того же населенного пункта; отказ в применении исполнительского иммунитета не должен оставить должника и членов его семьи без жилища, пригодного для проживания, площадью по крайней мере не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма; отказ от исполнительского иммунитета должен иметь реальный экономический смысл как способ удовлетворения требований кредиторов, а не быть карательной санкцией (наказанием) за неисполненные долги или средством устрашения должника, в связи с чем необходимым и предпочтительным является проведение судебной экспертизы рыночной стоимости жилья, имеющего, по мнению кредиторов, признаки

излишнего (это влечет за собой необходимость оценки и стоимости замещающего жилья, а также издержек конкурсной массы по продаже существующего помещения и покупке необходимого).

Таким образом, исполнительский иммунитет в отношении жилых помещений предназначен для гарантии гражданину-должнику и членам его семьи уровня обеспеченности жильем, необходимого для нормального существования, не допуская нарушения самого существа конституционного права на жилище и умаления человеческого достоинства, однако он не носит абсолютный характер.

Исполнительский иммунитет не предназначен для сохранения за гражданином-должником принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения в любом случае. В применении исполнительского иммунитета суд может отказать, если доказано, что ситуация с единственным пригодным для постоянного проживания помещением либо создана должником со злоупотреблением правом, либо сложилась объективно, но размеры жилья существенно (кратно) превосходят нормы предоставления жилых помещений на условиях социального найма в регионе его проживания.

В первом случае суд вправе применить к должнику предусмотренные законом последствия злоупотребления - отказать в применении исполнительского иммунитета к упомянутому объекту (пункт 2 статьи 10 ГК РФ). Во втором случае суд должен разрешить вопрос о возможности (как минимум потенциальной) реализации жилья должника на торгах с таким расчетом, чтобы за счет вырученных от продажи жилого помещения средств должник и члены его семьи могли бы быть обеспечены замещающим жильем, а требования кредиторов были бы существенно погашены.

При этом замещающее жилье должно быть предоставлено в том же (как правило) населенном пункте и не меньшей площадью, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма (позиция, изложенная в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 07.10.2021 N 304-ЭС21-9542(1,2) по делу N A27-17129/2018).

Рассматривая довод относительно возможности приобретения замещающего жилья общей площадью от 40 до 42 кв.м. на сумму от 12 000 000 до 15 000 000 рублей., в пределах территориального округа Новой Москвы, суд приходит к следующему.

Жилое помещение должно быть расположено в пределах границ любого из административных округов г. Москвы (утвержденных распоряжением Мэра Москвы от 24.11.2005 N 384-РМ "Об установлении границ административных округов г. Москвы" и соответствующее социальным нормам по г. Москве, определенным Законом г. Москвы от 14.06.2006 N 29 "Об обеспечении права жителей г. Москвы на жилые помещения", а также "Перечнем стандартов, которым должны соответствовать благоустроенные жилые помещения в многоквартирных домах в г. Москве", "Перечнем правовых актов, дающих гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, право на дополнительную площадь по состоянию здоровья) и другими нормами, действующими на территории РФ и г. Москвы" (далее - замещающее жилье).

Довод Виноградовой Л.А. о предоставлении замещающего жилья в пределах территориального округа Новой Москвы, не основан на нормах права и отклоняется судом как необоснованный.

Замещающее жилье должно быть не менее 40 кв. м. в соответствии с положениями ч. 3 ст. 20 Закона г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения».

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 07.10.2021 N 304-ЭС21-9542(1,2), замещающее жилье должно быть предоставлено в том же (как правило) населенном пункте и не меньшей площадью, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма.

Сами по себе правила об исполнительском иммунитете не исключают возможность ухудшения жилищных условий должника и членов его семьи; ухудшение жилищных условий не может вынуждать должника помимо его воли к изменению поселения, то есть предоставление замещающего жилья должно происходить, как правило, в пределах того же населенного пункта (иное может быть обусловлено особенностями административно-территориального деления, например, существованием крупных городских агломераций (компактно расположенных населенных пунктов, связанных совместным использованием инфраструктурных объектов и объединенных интенсивными экономическими, в том числе трудовыми, и социальными связями)); отказ в применении исполнительского иммунитета не должен оставить должника и членов его

семьи без жилища, пригодного для проживания, площадью по крайней мере не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма. Данный правовой подход также нашел отражение в определении Верховного Суда Российской Федерации от 26.07.2021 N 303-ЭС20-18761.

Таким образом, согласно условиям положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника замещающее жилье может быть приобретено в пределах определенной стоимости в населенном пункте, являющимся местом проживания должника, т.е. г. Москва, что соответствует правовой позиции изложенной в упомянутых определениях Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) нормой предоставления площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

В соответствии с пунктами 4, 5 статьи 50 ЖК РФ учетной нормой площади жилого помещения (далее по тексту - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

Согласно части 3 статьи 20 Закона г. Москвы от 14.06.2006 N 29 "Об обеспечении права жителей г. Москвы на жилые помещения" размер площади жилого помещения, предоставляемого из жилищного фонда г. Москвы, устанавливающей норму предоставления площади жилого помещения, составляет 18 кв. м площади жилого помещения на одного человека.

Заявленная к продаже квартира имеет площадь в 316,10 кв. м, что в 17,5 раз превышает нормы жилой площади на одного человека и размеры жилья существенно (кратно) превосходят нормы предоставления жилых помещений на условиях социального найма в регионе его проживания.

Супруга должника признается членом семьи собственника жилого помещения, вселенным в жилое помещение, при установлении факта его совместного проживания с собственником в жилом помещении, при этом регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения (п. 11 постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14).

Таким образом, должник Манн А.Ю., его супруга Файрушина М.Ш. подлежат учету в качестве лиц, в чьих интересах производится приобретение замещающего жилья.

Стоимость приобретения замещающего жилья составляет от 12 000 000 до 15 000 000 рублей.

Суд, исследовав указанное условие на приобретение замещающего жилья, заслушав доводы сторон, пришел к выводу о разумности и достаточности установленного порядка, поскольку данная сумма учитывает рыночную стоимость жилых помещений, площадь приобретаемого жилого помещения, количество лиц, в чьих интересах производится приобретение замещающего жилья, сопутствующие приобретению жилья расходы. Судебная экспертиза по определению стоимости замещающего жилья не проводилась, соответствующие ходатайства не заявлены. Достаточных доказательств того, что бюджет приобретения замещающего жилья завышен либо занижен, не представлено.

Указание на то, что «жилое помещение может быть без мебели и без ремонта» способно повлечь нарушение жилищных прав должника и членов его семьи, поскольку замещающее жилье приобретается для проживания в нем должника и членов его семьи.

Исполнительский иммунитет в отношении жилых помещений предназначен для гарантии гражданину-должнику и членам его семьи уровня обеспеченности жильем, необходимого для нормального существования, не допуская нарушения самого существа конституционного права на жилище и умаления человеческого достоинства, однако он не носит абсолютный характер.

Согласно п. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

С учетом изложенного, суд считает возможным разрешить разногласия.  
На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 9, 13, 176, 184-185, 223 АПК РФ, ст.ст. 32, 60 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

**О П Р Е Д Е Л И Л:**

В удовлетворении ходатайства об отложении судебного заседания, отказать.

Разрешить разногласия, возникшие между ООО КБ «Эргобанк», финансовым управляющим Тяпинской Е.Н. и Виноградовой Л.А.:

1. Изложить пункт 1.4. Положения об условиях и порядке предоставления замещающего жилья взамен жилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д. 32, корп. 1, кв. 71 в следующей редакции:

«П.1.4. Организатором торгов по продаже Имущества является финансовый управляющий Тяпинская Елена Николаевна»;

изложить пункт 2.3. Положения об условиях и порядке предоставления замещающего жилья взамен жилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д. 32, корп. 1, кв. 71 в следующей редакции:

«2.3. Критерии замещающего жилья: замещающее жилое помещение приобретается для Манн Андрея Юрьевича и его супруги - Файрушиной Маргариты Шамсиевны, местоположение: в пределах города Москвы, площадь жилого помещения не менее 40 кв.м. в соответствии с положениями ч. 3 ст. 20 Закона г. Москвы от 14 июня 2006г. № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения», жилое помещение относится к вторичному рынку недвижимости, стоимость жилого помещения должна составлять от 12 000 000 до 15 000 000 рублей.»;

исключить Приложение №2 к Положению об условиях и порядке предоставления замещающего жилья взамен жилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д. 32, корп. 1, кв. 71.

2. Изложить Положение об условиях и порядке проведения торгов по реализации имущества Манн А.Ю., не находящегося в залоге, в редакции Дополнений к Положениям о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества должника: прав требования дебиторской задолженности в редакции, предложенной финансовым управляющим.

3. Изложить пункт 1.4. Положения об условиях и порядке проведения торгов по реализации имущества Должника: доли участия в капитале First Crandull Construction, INC, идентификационный номер 113587928: «1.4. Организатором торгов по продаже Имущества является финансовый управляющий Тяпинская Елена Николаевна»; исключить Приложение №2 к Положению об условиях и порядке проведения торгов по реализации имущества Должника: доли участия в капитале First Crandull Construction, INC, идентификационный номер 113587928.

Определение может быть обжаловано в месячный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

**Судья**

**И.А. Белова**